

Diligència per fer constar que el Ple de l'Ajuntament, en sessió de 25 de novembre de 2025, ha donat la conformitat a aquest document esmenat del Text Refós del POUM, presentat per l'equip redactor amb RE2025008226 l'11/11/2025.

Santa Susanna, a data de la signatura electrònica.

El secretari acctl.

XAVIER
CATARINEU
HERNANDEZ - DNI
38853193Y (TCAT)

Firmado digitalmente
por XAVIER CATARINEU
HERNANDEZ - DNI
38853193Y (TCAT)
Fecha: 2025.11.26
10:14:14 +01'00'

Diligència per fer constar que aquest document forma part del Text Refós del POUM que dona compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la CTUARC de Barcelona de 02/12/2025, la verificació del qual, ha estat aprovada pel Ple de l'Ajuntament, en sessió de 27 de gener de 2026.

El secretari acctl.

Santa Susanna a data de la signatura electrònica.

XAVIER
CATARINEU
HERNANDEZ - DNI
38853193Y (TCAT)

Firmado digitalmente por
XAVIER CATARINEU
HERNANDEZ - DNI
38853193Y (TCAT)
Fecha: 2026.01.27 20:53:42
+01'00'



Ajuntament de Santa Susanna

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

DOC 3 NORMES URBANÍSTIQUES

OCTUBRE 2025

► JBE ARQUITECTES ASSOCIATS, S.L.P.

Pg. Pintor Romero, 90. 08197 Sant Cugat de Vallès.
jbarba@coac.es www.flexiblearchitecture.eu

38046230K
JOAN BARBA
(R:B60905163)

Firmado digitalmente por 38046230K JOAN BARBA
(R:B60905163)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, o=J B E
ARQUITECTES ASSOCIATS SLP, 2.5.4.97=VATES-
B60905163, sn=BARBA ENCARNACION,
givenName=JOAN, serialNumber=38046230K,
cn=38046230K JOAN BARBA (R:B60905163),
2.5.4.13=Reg:REGISTRO MERCANTIL DE
BARCELONA/Hoja:B-133407/Tomo:28352/Sección:0/
Libro:0/Folio:80/Fecha:18-07-1995/Inscripción:1
Fecha: 2025.11.11 11:48:54 +01'00'

Redactors

Joan Barba, arquitecte

Narcís Tusell, arquitecte

Montserrat Pàmies, arquitecta

Xavier Mayor, biòleg

Montserrat Mercadé, geògrafa

Joan Pau Hernández, advocat

Josep Lluís López, economista

Xavier Abadia, enginyer de mobilitat

Francesc Sánchez, geògraf GIS

Laura Pulgini, arquitecta

Agraïments

Isabel Carrillo, arquitecta municipal

Lluís Pujol, arquitecte tècnic municipal

Conxita Casassas, advocada TAG

Carles de Miquel, advocat assessor urbanístic

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS.....	8
CAPÍTOL I - NATURALESA I ABAST DEL PLA.....	8
Art. 1 Definició	8
Art. 2 Marc legal	8
Art. 3 Contingut	8
Art. 4 Vigència i Revisió	9
Art. 5 Modificació del Pla d'Ordenació.....	9
Art. 6 L'agenda del Pla.....	9
Art. 7 Interpretació	9
Art. 8 Obligatorietat	10
Art. 9 Claus d'identificació i de lectura.....	10
CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ.....	10
Art. 10 Desenvolupament del Pla d'ordenació	10
Art. 11 Desenvolupament del Pla en sòl urbà.....	11
Art. 12 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable	11
Art. 13 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl no urbanitzable.....	12
Art. 14 Desenvolupament dels sistemes urbanístics generals.....	12
Art. 15 Plans parcials urbanístics	13
Art. 16 Plans especials.....	13
Art. 17 Catàlegs	13
Art. 18 Ordenances d'edificacions i d'ús.....	13
CAPÍTOL III - GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ	14
Art. 19 Execució del Pla d'ordenació.....	14
Art. 20 Execució del planejament en sòl urbà.....	14
Art. 21 Execució del planejament en sòl urbanitzable	14
Art. 22 Execució i gestió de sistemes urbanístics	14
Art. 23 Elecció dels sistemes d'actuació.....	14
Art. 24 Polígons d'actuació urbanística	15
Art. 25 Noves delimitacions de polígons d'actuació urbanística	15
Art. 26 Pla d'etapes	15
Art. 27 Projecte de reparcel·lació.....	15
Art. 28 Projecte d'urbanització.....	15
Art. 29 Prevenció d'incendis, d'inundabilitat i supressió de barreres arquitectòniques.....	16
Art. 30 Convenis urbanístics	16
Art. 31 Estudis ambientals	16
Art. 32 Concessions en sistemes d'equipaments.....	17
Art. 33 Subsòl	17
Art. 34 Reserves per a habitatges de protecció pública	17
CAPÍTOL IV - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	17
Art. 35 Certificats o informes urbanístics	17
Art. 36 Actes subjectes a llicència municipal o comunicació prèvia	18
Art. 37 Caracterització del tipus d'obres.....	19
Art. 38 Innecessarietat de l'obtenció de llicència	19
Art. 39 Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals	19
Art. 40 Contingut de les llicències	20
Art. 41 Requisits comuns a les sol·licituds de llicències urbanístiques	20
Art. 42 Competències per a l'atorgament de les llicències	21
Art. 43 Terminis d'execució i tràmits	21
Art. 44 Condicions d'atorgament de llicències	21
Art. 45 Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència	22
Art. 46 Deficiències	22
Art. 47 Terminis de resolució de les sol·licituds i règim del silenci	22
Art. 48 Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar	22
Art. 49 Llicències en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable	23
Art. 50 Règim jurídic aplicable en situació de fora d'ordenació.....	23
Art. 51 Règim jurídic aplicable en situació de volum o ús disconforme.....	24
TÍTOL SEGON - RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	25
CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS	25
Art. 52 Règim urbanístic del sòl	25
Art. 53 Precisió de límits	25

Art. 54 Classificació del sòl segons el seu règim jurídic	25
Art. 55 Estructura general del territori i sistemes urbanístics	25
Art. 56 Zones	26
Art. 57 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbà	26
Art. 58 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbanitzable	26
Art. 59 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl no urbanitzable.....	26
CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS	27
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	27
Art. 60 Definició dels sistemes.....	27
Art. 61 Règim jurídic	27
Art. 62 Tipus de sistemes per raó de la seva destinació	27
Art. 63 Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics	28
Art. 64 Sistemes urbanístics i proporcionalitat	28
Art. 65 Obtenció dels sistemes urbanístics i obligacions del propietari.....	28
SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS	29
Art. 66 Claus d'identificació	29
Art. 67 Definició Sistema Ferroviari (clau SF)	30
Art. 68 Règim general, limitacions a la propietat i autoritzacions.....	30
Art. 69 Definició Sistema de comunicacions (clau SX)	31
Art. 70 Tipus de xarxes viàries	32
Art. 71 Règim de les vies públiques i el seu entorn.....	32
Art. 72 Protecció de la xarxa de carreteres	33
Art. 73 Protecció de la xarxa de camins.....	35
Art. 74 Desenvolupament	35
Art. 75 Necessitat de llicència.....	36
Art. 76 Àrea de servei a la Carretera N-II	36
Art. 77 Publicitat	36
Art. 78 Definició. Sistema d'espais lliures (clau SV).....	36
Art. 79 Determinacions generals.....	36
Art. 80 Subsistemes del sistema d'espais lliures	37
Art. 81 Subsistema de places i jardins del nucli urbà (SV1)	37
Art. 82 Subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (SV2)	38
Art. 83 Subsistema d'espais lliures de les urbanitzacions (SV3).....	38
Art. 84 Subsistema d'espais lliure de la zona costanera (SV4).....	39
Art. 85 Subsistema de parcs agrícoles i espais forestals (SV5)	39
Art. 86 Subsistema de parcs i jardins urbans de nova creació al Torrentó de Can Gelat (SV6)	40
Art. 87 Definició Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)	40
Art. 88 Usos	41
Art. 89 Assignació d'usos	41
Art. 90 Condicions detallades d'ordenació, edificació i ús	43
Art. 91 Definició i contingut. Sistema d'equipaments comunitaris . Serveis tècnics (clau ST).....	48
Art. 92 Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús	48
Art. 93 Protecció dels sistemes de serveis tècnics.....	49
Art. 94 Definició. Sistema hidràulic (clau SH)	49
Art. 95 Protecció del sistema hidràulic.....	50
Art. 96 Definició. Sistema costaner (clau SC)	51
Art. 97 Règim general	52
Art. 98 Condicions d'ús	53
Art. 99 Condicions d'edificació	53
CAPÍTOL III - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ	54
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	54
Art. 100 Sistemàtica de la regulació en sòl urbà	54
Art. 101 Categories de sòl urbà	54
Art. 102 Alineacions i rasants	54
Art. 103 Desenvolupament del Pla d'ordenació.....	54
Art. 104 Desenvolupament en sòl urbà: Polígons d'actuació urbanística (PAU) i Plans de Millora Urbana (PMU)	55
SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE LES ZONES	56
Art. 105 Zonificació	56
Art. 106 Definició. Urbà tradicional (clau R2)	57
Art. 107 Tipus d'ordenació	57
Art. 108 Parcel·lació	57
Art. 109 Condicions d'edificació	57
Art. 110 Condicions d'ús	58

Art. 111 Definició. Ordenació oberta (clau R4)	59
Art. 112 Tipus d'ordenació	59
Art. 113 Parcel·lació	59
Art. 114 Condicions subzona Ordenació oberta (clau R4a i R4a/HPO).....	59
Art. 115 Condicions subzona Ordenació oberta del Passeig Marítim i Avda. del Mar (clau R4b)	60
Art. 116 Condicions subzona Ordenació oberta Front Ctra N-II (clau R4c)	61
Art. 117 Condicions subzona Ordenació oberta Can Martorell (clau R4d)	62
Art. 118 Condicions subzona Ordenació oberta La Vall (clau R4e, R4e/HPO i clau R4e/ep)	63
Art. 119 Condicions subzona Ordenació La Riera (clau R4f, R4f/HPO)	64
Art. 120 Definició. Cases agrupades (clau R5).....	65
Art. 121 Tipus d'ordenació	65
Art. 122 Condicions Cases agrupades en casc urbà (clau R5a).....	65
Art. 123 Condicions subzona Cases agrupades c/ Josep Pla (clau R5b).....	66
Art. 124 Condicions Subzona Cases agrupades Can Batlle (clau R5c)	67
Art. 125 Condicions Subzona Cases agrupades Residencials (clau R5d)	68
Art. 126 Condicions Subzona Cases agrupades Can Rates (clau R5e).....	68
Art. 127 Condicions Subzona Cases agrupades La Vall (clau R5f).....	69
Art. 128 Condicions particulars Subzona Cases agrupades de Can Gelat-antic sector F (clau R5g i clau R5g/ep).....	70
Art. 129 Condicions Subzona Cases aparellades Can Ratés (clau R5h).....	71
Art. 130 Condicions Subzona Cases aparellades La Riera (clau R5i).....	73
Art. 131 Condicions Cases agrupades Susan Park - Ctra II - Alta Maresma (clau R5j)	73
Art. 132 Definició. Cases aïllades (clau R6)	74
Art. 133 Tipus d'Ordenació.....	74
Art. 134 Condicions d'ús	74
Art. 135 Condicions Subzona Cases aïllades Habitatge unifamiliar (clau R6a)	74
Art. 136 Condicions Subzona Cases aïllades Can Rates (clau R6b)	75
Art. 137 Condicions Subzona Cases aïllades La Vall (clau R6c).....	77
Art. 138 Condicions Subzona Cases aïllades Torrent de Can Gelat (clau R6d).....	77
Art. 139 Condicions Subzona Cases aïllades unifamiliars Can Batlle (clau R6e)	78
Art. 140 Condicions Subzona Cases aïllades La Riera (clau R6f).....	80
Art. 141 Condicions Subzona Cases aïllades Susan Park (clau R6g).....	80
Art. 142 Definició. Serveis turístics / Turístic hotelier (clau A2.1)	81
Art. 143 Tipus d'ordenació	81
Art. 144 Condicions Subzona Serveis turístics Front de Mar i Sector Sorres (clau A2.1a, clau A2.1a/vp i clau A2.1a/ep)	81
Art. 145 Condicions Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre (clau A2.1b)	82
Art. 146 Condicions Subzona Serveis turístics Hotel Santa Susanna Ressor (clau A2.1c).....	83
Art. 147 Condicions subzona Serveis turístics Front de Mar - Apartaments Mare Nostrum - Bon Repòs (clau A2.1d i clau A2.1d/ep)	83
Art. 148 Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e).....	85
Art. 149 Regulació per la Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e).....	85
Art. 150 Regulació de la subzona Serveis turístics complementaris a l'ús hotelier de l'Avinguda del Mar (clau A2.1e/vp)	86
Art. 151 Regulació de la subzona Serveis turístics complementaris a l'ús hotelier com esportius privats (clau A2.1e/ep)	86
Art. 152 Condicions Subzona Serveis turístics-hotelier del Torrentó de Can Gelat (Clau A2.1f/x.th, A2.1f i A2.1f/x.dp)	88
Art. 153 Condicions Subzona Serveis turístics Càmping Bon Repòs (Clau A2.1g)	95
Art. 154 Definició. Serveis / Comercial (clau A2.2).....	97
Art. 155 Subzona Comercial Sud Carretera N-II (clau A2.2a).....	98
Art. 156 Subzona Comercial Sector Nord Ctra. N-II, marge esquerra la Riera (clau A2.2b)	98
Art. 157 Subzona Edifici Carrefour (clau A2.2c).....	99
Art. 158 Subzona Comercial Edifici Margall (clau A2.2d).....	100
Art. 159 Definició. Zona esportiva privada (clau A2.3)	100
Art. 160 Subzona Esportiva privada Front marítim (clau A2.3a)- LLÀNTIA.....	101
Art. 161 Subzona Esportiva privada Can Batlle (clau A2.3b)	101
Art. 162 Definició. Zona de conservació (clau M2)	102
CAPÍTOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	104
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	104
Art. 163 Definició	104
Art. 164 Sòl urbanitzable delimitat	104
Art. 165 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat	104
Art. 166 Índex d'edificabilitat bruta	104
Art. 167 Sostre màxim de sector.....	104
Art. 168 Aprofitament urbanístic del sector	104
Art. 169 Obres en sòl urbanitzable.....	104
Art. 170 Sectors en sòl urbanitzable.....	105

Art. 171 Obres d'urbanització	105
CAPÍTOL V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	105
SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS	105
Art. 172 Definició	105
Art. 173 Règim general del sòl no urbanitzable	106
Art. 174 Actuacions específiques d'interès públic.....	107
Art. 175 Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable	108
Art. 176 Unitats mínimes de conreu i de producció forestal	108
Art. 177 Divisions i segregacions	108
Art. 178 Tanques	108
Art. 179 Fonts, deus i basses	109
Art. 180 Conreus	110
Art. 181 Aprofitaments forestals	110
Art. 182 Franja de protecció contra incendis	110
Art. 182.bis Publicitat	111
SECCIÓ 2 - QUALIFICACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE	111
Art. 183 Qualificacions del sòl no urbanitzable	111
Art. 184 Rústic (clau N1).....	111
Art. 185 Sòl de preservació de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge (clau N2)	112
Art. 186 Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N2a1).....	113
Art. 187 Preservació agrícola de manteniment (clau N2a2)	114
Art. 188 Preservació ecològica i paisatgística terrestre (clau N2b1)	115
Art. 189 Preservació ecològica i paisatgística fluvial (clau N2b2)	116
Art. 190 Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles (clau N2c1)	117
Art. 191 Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social compatible (clau N2c2)	118
Art. 192 Protecció reglada (clau N3)	119
Art. 193 Protecció reglada agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N3a1) i ecològica i paisatgística terrestre (clau N3b1)	119
Art. 194 Protecció reglada agrícola (clau N3a2).....	120
Art. 195 Protecció reglada agrícola d'alt valor (clau N3a3).....	120
SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS	121
Art. 196 Edificacions admeses	121
Art. 197 Condicions generals de les construccions en general en el sòl no urbanitzable	122
Art. 198 Noves edificacions o ampliacions existents destinades a habitatge rural.....	123
Art. 199 Construccions preexistents en sòl no urbanitzable	124
Art. 200 Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents	124
Art. 201 Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària.....	125
Art. 202 Xarxes d'instal·lacions.....	125
CAPÍTOL VI - CATÀLEG DELS BÉNS A PROTEGIR.....	126
Art. 203 Objecte del Catàleg	126
Art. 204 Tipologies dels béns	126
Art. 205 Categories de protecció.....	126
Art. 206 Nivells de protecció.....	127
Art. 207 Elements que són objecte de protecció: àmbits protegits	128
Art. 208 Tipus d'intervenció	129
Art. 209 Intervenció sobre els béns arquitectònics.....	129
Art. 210 Criteris d'intervenció sobre els BCIN i BCIL	130
Art. 211 Intervenció sobre els béns arqueològics i paleontològics	130
Art. 212 Intervenció sobre els béns socioculturals-etnològics, d'obra civil i naturals	131
Art. 213 Deures de conservació	132
Art. 214 Procediment a aplicar en cas d'obres i intervencions	133
Art. 215 Documentació per a la sol·licitud de llicència.....	133
SECCIÓ 4 – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS.....	134
Art. 216 Objecte del Catàleg	134
Art. 217 Definició de rehabilitació i de reconstrucció	134
Art. 218 Condicions generals.....	134
Art. 219 Cos principal, cossos auxiliars i entorn de la construcció.....	135
Art. 220 Regulació de les edificacions.....	135
Art. 221 Ampliacions	136
Art. 222 Regulació dels usos	136
Art. 223 Divisió horitzontal i segregacions	137
Art. 224 Procediment	137
SECCIÓ 5 - PAISATGE	138

Art. 225 Condicions generals per a les transformacions del sòl	138
Art. 226 Estratègies d'integració en el paisatge per a les edificacions aïllades	138
Art. 227 Determinacions específiques sobre edificacions aïllades en el medi rural	139
Art. 228 Les edificacions agràries en el paisatge rural	139
Art. 229 Estudis d'impacte i integració paisatgística	140
TÍTOL TERCER - PARÀMETRES URBANÍSTICS	142
CAPÍTOL I - DISPOSICIONS COMUNES	142
Art. 230 Definició	142
Art. 231 Tipus d'ordenació de l'edificació	142
Art. 232 Paràmetres d'ordenació	142
CAPÍTOL II - PARÀMETRES REGULADORS DE L'EDIFICACIÓ	143
Art. 233 Parcel·la	143
Art. 234 Solar	143
Art. 235 Densitat màxima d'habitatges	143
Art. 236 Planta baixa	143
Art. 237 Planta soterrani	144
Art. 238 Plantes pis	144
Art. 239 Planta entresolat	144
Art. 240 Sotacoberta	144
Art. 241 Coberta	145
Art. 242 Elements tècnics de les instal·lacions	145
Art. 243 Adaptació topogràfica en terrenys amb pendent	146
Art. 244 Cossos sortints	146
Art. 245 Elements sortints	146
Art. 246 Construccions auxiliars	147
Art. 247 Ventilació i il·luminació	147
Art. 248 Celoberts i patis de ventilació	147
Art. 249 Espai lliure de la parcel·la	147
Art. 250 Condicionants estètics	147
Art. 251 Aparells de climatització i col·lectors d'energia	148
CAPÍTOL III - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DEL VIAL	149
Art. 252 Definició	149
Art. 253 Planta baixa	149
Art. 254 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora	149
Art. 255 Amplada de vial	149
Art. 256 Profunditat edificable	149
Art. 257 Mitgeres	149
Art. 258 Espai lliure d'illa	150
Art. 259 Espai lliure de la parcel·la	150
Art. 260 Tanques	150
CAPÍTOL IV - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA	150
Art. 261 Definició	150
Art. 262 Superfície i forma de la parcel·la	150
Art. 263 Ocupació màxima de parcel·la	150
Art. 264 Planta baixa	150
Art. 265 Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes	151
Art. 266 Separacions mínimes	151
Art. 267 Construccions auxiliars	151
Art. 268 Sòl lliure d'edificació	152
Art. 269 Tanques	152
Art. 270 Els moviments de terres	152
Art. 271 Piscines	152
CAPÍTOL V - REGULACIÓ DELS USOS	153
Art. 272 Objecte	153
Art. 273 Regulació complementària	153
Art. 274 Desenvolupament	153
Art. 275 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística	154
Art. 276 Classificació i definició dels usos segons la seva activitat	154
CAPÍTOL VI - REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	159
Art. 277 Definició	159

Art. 278 Condicions d'aparcament per la reserva d'aparcaments en les edificacions.....	160
Art. 279 Previsió mínima de places d'aparcament.....	160
Art. 280 Condicions dels aparcaments.....	161
Art. 281 Reserva d'estacionaments en els polígons d'actuació i en el planejament derivat.....	161
Art. 282 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.....	161
CAPÍTOL VII - FOMENT DE L'HABITATGE ASEQUIBLE I DE LLOGUER	162
Art. 283 Densitat d'habitatges de protecció pública	162
Art. 284 Regulació edificació aïllada unifamiliar -Opció ús bifamiliar	162
TÍTOL QUART - NORMES AMBIENTALS	164
CAPÍTOL I - MARC NORMATIU GENERAL	164
Art. 285 Marc normatiu general d'aplicació	164
CAPÍTOL II - BIODIVERSITAT I CONNECTIVITAT ECOLÒGICA, SOCIAL PAISATGÍSTICA	164
Art. 286 Accions per la biodiversitat	164
Art. 287 Regulació específica de la connectivitat ecològica	164
Art. 288 Pla d'Acció per la connectivitat ecològica, social i paisatgística	165
Art. 289 Pla de restauració de riberes	166
CAPÍTOL III - URBANITZACIÓ, ESPAIS LLIURES I ENJARDINAMENT DES D'UNA PERSPECTIVA DE GÈNERE	166
Art. 290 Pel tractament dels sòls urbans i urbanitzables.....	166
Art. 291 Criteris generals per a l'enjardinament dels espais lliures amb la perspectiva de gènere.....	166
Art. 292 Preservació de terres i talussos.....	167
CAPÍTOL IV - CICLE DE L'AIGUA.....	167
Art. 293 Criteris generals i de l'estalvi d'aigua	167
Art. 294 Sanejament d'aigua	168
Art. 295 Infiltració	168
CAPÍTOL V - CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	169
Art. 296 En relació a l'ambient atmosfèric i al canvi climàtic	169
Art. 297 Emissions atmosfèriques procedents de les activitats dels sectors i de la seva explotació	169
CAPÍTOL VI - MATERIALS I RESIDUS	169
Art. 298 Utilització de materials reciclats o reutilitzats.....	169
Art. 299 Projectes constructius, d'enderroc i residus	169
CAPÍTOL VII - ECOEFICIÈNCIA ENERGÈTICA – CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I LUMÍNICA	170
Art. 300 Criteris generals d'estalvi energètic	170
Art. 301 Objectius de qualitat acústica	170
Art. 302 Mesures correctores de l'impacte acústic	171
Art. 303 Protecció contra la contaminació lluminosa	171
Art. 304 Enllumenat exterior	171
CAPÍTOL VIII - SISTEMA DE COMUNICACIONS	172
Art. 305 Pel tractament del sistema de comunicacions:.....	172
Art. 306 Per la millora en la comunicació entre nuclis i de la mobilitat en general:.....	172
Art. 307 Instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics.....	172
CAPÍTOL IX - RISCOS.....	173
Art. 308 Riscos en el planejament i en la seva execució.....	173
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.....	175
PRIMERA - PARCEL·LES, EDIFICACIONS I USOS FORA D'ORDENACIÓ	175
SEGONA - EDIFICACIONS I USOS EN SITUACIÓ DE DISCONFORMITAT	175
TERCERA - ENDERROCS	175
QUARTA - LLICÈNCIES	176
CINQUENA - INSTAL·LACIONS I MAGATZEMS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	176
SISENA - ACTIVITATS I USOS DISCONFORMES EXISTENTS EN SÒL NO URBANITZABLE.....	176
SETENA - OBRES, ACTIVITATS I USOS EN ELS TERRENYS QUALIFICATS DE SECTOR TURÍSTIC-HOTELER I D'ESPAIS LLIURES SUBJECTES ENCARA A CONCESSIÓ EN EL SECTOR TURÍSTIC-HOTELER	176
VUITENA- RÈGIM D'APLICACIÓ ALS TERRENYS, EDIFICACIONS I ACTIVITATS INCLOSOS EN SECTORS I POLÍGONS D'ACTUACIÓ.....	177
NOVENA -APLICACIÓ DEL COMPLIMENT DE L'OBLIGACIÓ DE DOTACIÓ D'APARCAMENTS ALS TERRENYS QUALIFICATS DE SECTOR TURÍSTIC-HOTELER EN TANT NO ES CONSTRUEIXIN ELS APARCAMENTS.	177
DISPOSICIÓ FINAL	177
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	177

ANNEX A LA NORMATIVA

- ANNEX I. Torrent de Can Gelat, clau R5g
- ANNEX II. Can Rates, clau R5h / R6b
- ANNEX III. LA Riera, clau R5i
- ANNEX IV. Can Martorell, clau R5d
- ANNEX V. Torrentó de Can Gelat, clau A2.1f i A2.2.e
- ANNEX VI. Càmping Bon Repòs, clau A2.1g
- ANNEX VII. Servituds aeronàutiques
- ANNEX VIII. Quadre edificabilitats i reserves aparcaments Edifici Carrefour i Margall
- ANNEX IX. Estudi de detall antic Sector la Riera (Ctra. Vella - c/ Xaloc)
- ANNEX X. Llei Sector Ferroviari. Esquemes informatius a las limitacions la propietat

ANNEX FITXES

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Sector F)
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 Apartaments Mare Nostrum
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressor
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra N-II
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hoteler Avinguda del Mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Front de mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 14 Torrentó de Can Gelat
- Pla de Millora Urbana núm. 1 "PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra N-II

TÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL I - NATURALESIA I ABAST DEL PLA

Art. 1 Definició

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix el instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Santa Susanna.
2. El Pla d'ordenació del municipi de Santa Susanna substitueix el Pla General d'Ordenació Urbana del terme municipal de Santa Susanna aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió celebrada el 26 de maig de 1982, i acordada la seva executivitat en data 18 d'agost de 1982, i es realitza a l'empara de l'art. 95.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i amb l'objecte d'adaptar el planejament urbanístic municipal a la legislació urbanística vigent.
3. És un objectiu essencial del Pla d'ordenació, i de l'actuació urbanística, la garantia del desenvolupament sostenible del municipi de Santa Susanna. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social i contempli la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà.

Art. 2 Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i restants disposicions sectorials aplicables en matèria d'habitatge, paisatge, carreteres, mobilitat, ferroviària, accessibilitat, aigües i costes. La referència a la legislació sectorial vigent que es faci en aquestes Normes s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya sobre la matèria de que es tracti i en cada moment. En la redacció del POUM s'ha considerat el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.
2. Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:
 - Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU): Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, amb les modificacions realitzades per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (MTRLU), i les Lleis 2/2014, de 27 de gener, 3/2015, d'11 de març, 16/2015, de 21 de juliol, 5/2017, de 28 de març, i 2/2021, de 29 de desembre.
 - El Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
 - Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU): Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
 - Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (ROAS).
3. Les determinacions del Pla d'Ordenació s'apliquen amb preferència a qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent.
4. Les referències als textos legals contingudes en aquest POUM són vàlides en tant en quant siguin vigents. En qualsevol cas, es donarà compliment a la legislació sectorial que estigui vigent en cada moment.

Art. 3 Contingut

1. El Pla d'Ordenació està integrat pels documents següents:
 - Doc. 1 Memòria descriptiva i justificativa del pla.
 - Doc. 2 Plànols d'informació i d'ordenació urbanística.
 - Doc. 3 Normes urbanístiques.
 - Doc. 4 Catàleg de Béns a protegir.
 - Doc. 5 Catàleg de Masies i Cases rurals.

- Doc. 6 L'agenda i l'avaluació econòmica i financera.
- Doc. 7 Memòria social.
- Doc. 8 Estudi ambiental estratègic.
- Doc. 9 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.
- Doc. 10 Estudi de riscos geològics.
- Doc. 11 Estudi d'inundabilitat.
- Doc. 12 Informe d'al·legacions i d'organismes.
- Doc. 13 Document resum de l'avaluació ambiental

2. Formen part de la documentació informativa la Memòria i els plànols d'informació urbanística i els estudis complementaris.

Art. 4 Vigència i Revisió

1. Aquest Pla d'ordenació entrarà en vigor, i serà executiu a partir de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya de l'acord d'aprovació definitiva i de les normes urbanístiques corresponents, i mantindrà la seva vigència de forma indefinida mentre no se'n produeixi la revisió.
2. La revisió del Pla d'ordenació serà procedent en els supòsits següents:
 - a) Quan sigui objecte de revisió el Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC) o el Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), i alteri substancialment les previsions d'aquest Pla d'ordenació.
 - b) Quan disposicions d'ordre superior, o l'evolució social, obliguin a la previsió d'espais públics més extensos.

Art. 5 Modificació del Pla d'Ordenació

1. En qualsevol moment es podran modificar els diferents elements i determinacions del Pla d'ordenació.
2. La modificació de qualsevol dels elements del Pla s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent d'acord amb l'article 96 i següents de TRLU
3. La proposta de modificació del Pla haurà de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació, i haurà de comprendre un estudi de caràcter urbanístic, que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació.
4. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl, destinades a sistemes urbanístics respecte als estàndards o percentatges fixats en aquestes normes, no constitueix una modificació del Pla d'ordenació, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
5. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius – tret que es tracti únicament d'ajustos en la delimitació de zones o espais que no alterin la funcionalitat, la superfície ni la localització en el territori –, es tramitarà d'acord amb el procediment establert a l'article 98 del TRLU, i ha de ser aprovada per la Comissió de Territori de Catalunya previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme competent.

Art. 6 L'agenda del Pla

1. L'agenda del Pla d'ordenació estableix les prioritats i les previsions temporals de la iniciativa pública o privada que han de desenvolupar les determinacions del mateix Pla.
2. L'agenda del Pla d'ordenació s'actualitza per acord de l'Ajuntament cada sis anys, després d'un termini d'informació pública d'un mes d'informació pública.

Art. 7 Interpretació

1. Les determinacions del Pla d'ordenació i, concretament, aquesta normativa, s'interpretaran d'acord amb l'esperit, els criteris, les finalitats i els objectius que el mateix Pla d'ordenació pretén aconseguir, en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius.
2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, prevalen els plànols d'escala més precisa, és a dir, aquells en què la definició sigui més acurada. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents

documents del Pla, preval allò establert en la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual preval la superfície real.

3. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resolten sota els criteris de menor edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció mediambiental, i amb aplicació del principi general d'interpretació integrada de les normes.

Art. 8 Obligatorietat

1. Tant l'Administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions o les disposicions del Pla d'ordenació i especialment aquesta normativa. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa privada o pública, haurà d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.

Art. 9 Claus d'identificació i de lectura

1. En l'enunciat de cada sistema, zona, polígon o sector s'assenyala la clau d'identificació, així com les seves llegendes específiques.
2. Les Vies cíviques (clau SX2), constituïda pels carrers del teixit urbà, no es grafia la clau, quedant identificat amb el color blanc entre les corresponents alineacions.

CAPÍTOL II - DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ

Art. 10 Desenvolupament del Pla d'ordenació

1. Amb l'objecte de complementar i desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'ordenació, s'elaboraran, segons que prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes previstos en aquestes normes, plans parcials urbanístics i plans especials urbanístics.
2. Amb la finalitat de completar la regulació urbanística, es poden aprovar plans especials urbanístics, ordenances reguladores específiques i catàlegs.
3. Gran part del terme municipal de Santa Susanna es troba inclosa en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents l'Aeroport de Girona. En els plànols que s'adjunten a l'Annex VII normatiu es representen les línies de nivell de les superfícies delimitadores de les Zones de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Girona que afecten al municipi, que determinen les alçades (respecte el nivell del mar) que no s'han de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensor, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny o objectes fixos (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), això com el gàlib de viari o via fèrria.

Normativa sectorial Aeronàutica:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea. (BOE núm. 176, de 23 de julio) modificada por Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.
 - (BOE núm. 312, de 30 de Diciembre).
 - Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (BOE núm. 162 de 8 de Julio).
 - Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE de 31 de Diciembre).
 - Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas. (BOE núm. 69, de 21 de marzo) en su actual redacción.
 - Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE núm. 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
 - Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Gerona-Costa Brava (BOE núm. 99, de 25 de abril de 1988 con corrección de erratas en BOE nº 129, de 30 de mayo de 1988)
- Orden FOM/2614/2006, de 13 de julio, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Girona (BOE núm. 189, de 9 de agosto de 2006).

Servituds aeronàutiques:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea. (BOE núm. 176, de 23 de julio) y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbresaeronáuticas. (BOE núm. 69, de 21 de marzo) en su actual redacción.
- Real Decreto 378/1988, de 8 de abril, por el que se modifican las servidumbresaeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Girona-Costa Brava (BOE núm. 99, de 25 de abril de 1988 con corrección de erratas en BOE nº 129, de 30 de mayo de 1988).
- Propuesta de servidumbresaeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Girona aprobadas por Orden FOM/2614/2006, de 13 de julio, del Ministerio de Fomento (BOE núm. 189, de 9 de agosto de 2006), definidas en base al Decreto de servidumbresaeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

Autoritzacions:

- L'execució de qualsevol construcció, instal·lació o plantació en la part afectada, inclòs en les Zones de Servitud Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Girona, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.
- En aquelles zones del municipi que no es trobin situades sota les servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció o estructura i la instal·lació dels mitjans necessaris que s'elevi a una alçada superior a 100 metres sobre el terreny o nivell del mar, requerirà el pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) conforme a l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

En l'Annex VII Normatiu s'inclou el Plànol de Superfície d'aproximació final en el Terme municipal de Santa Susanna.

4. Els instruments de desenvolupament que es deriven de la tramitació del Pla General han de complir les determinacions de la legislació sectorial de Costes, i s'han de remetre a aquest Centre Directiu, a través de la Demarcació de Costes de Catalunya, per a l'emissió de l'informe que disposen els articles 112.a i 117 de la Llei de Costes.

Art. 11 Desenvolupament del Pla en sòl urbà

1. El Pla d'ordenació és d'aplicació directa i immediata en sòl urbà ja que conté l'ordenació detallada.
2. El Pla defineix les alineacions en el plànols d'ordenació O3. Les rasants en sòl urbà són les actualment existents.
3. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació en sòl urbà es realitza directament o bé mitjançant els Polígons d'actuació urbanística (PAU) i els Plans de millora urbana en els sectors delimitats. Igualment, poden delimitar-se nous polígons d'actuació urbanística de forma independent, d'acord amb la llei.
4. Es poden formular plans especials urbanístics i plans de millora urbana, d'acord amb la legislació urbanística vigent.
5. Les disposicions relatives a l'ordenació dels usos fixats, a l'edificació o a elements determinants del desenvolupament urbà, fixades en aquest Pla d'ordenació, poden modificar-se mitjançant plans especials o plans de millora urbana no previstos en el mateix Pla, sempre que no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general, i sempre que no se'n contradiguin les normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

Art. 12 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable delimitat pel Pla d'ordenació es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics, l'aprovació definitiva dels quals és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol mena al territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els sectors de planejament parcial establerts per aquest Pla d'ordenació poden ésser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent (article 93 TRLU).

3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat els propietaris poden ser obligats a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització constituint una entitat urbanística de conservació. Aquest possible deure de conservació, així com el seu abast i la seva durada, s'ha de concretar en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en funció de les circumstàncies objectives concurrents. El termini de duració podrà ser fins que l'àmbit tingui consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització.
4. Els terrenys inclosos en cada sector no es poden urbanitzar mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i el projecte d'urbanització complementari, ni es poden edificar fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents, llevat la llicència condicionada a l'execució simultània de les obres d'urbanització, i s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i gratuïtes que estableix la legislació urbanística i aquest Pla d'ordenació.

Art. 13 Desenvolupament del Pla d'ordenació en sòl no urbanitzable

1. Les determinacions del Pla d'ordenació sobre el sòl no urbanitzable s'aplicaran de forma directa i immediata.
2. Tanmateix, es podran desenvolupar les previsions del Pla mitjançant plans especials urbanístics d'acord amb l'article 67 del TRLU.
3. Es podran redactar plans especials urbanístics autònoms d'acord amb l'article 68 del TRLU.

Art. 14 Desenvolupament dels sistemes urbanístics generals

1. L'execució dels sistemes urbanístics generals previstos en el pla d'ordenació pot realitzar-se directament, sempre que les previsions contingudes en el pla siguin suficientment detallades, de no ser així serà necessari haver aprovat el planejament derivat corresponent o un pla especial de desenvolupament. En el cas de sistemes urbanístics establerts mitjançant un pla especial urbanístic autònom, aquest instrument és suficient per a procedir a l'execució urbanística. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals pot fer-se per expropiació o, en el sòl urbà i urbanitzable, mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació subjecte a reparcel·lació, sector o polígon que a aquests efectes pot ser discontinu. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, pot acudir-se a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb el TRLU, subrogant-se, en aquest darrer cas, l'Administració adquirent en els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació o en el planejament territorial o sectorial, es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, i que són:
 - a) El sistema urbanístic general de comunicacions, i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.
 - b) El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de serveis tècnics, de transport i d'altres d'interès públic i social.
 - c) El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs i jardins, les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
 - d) El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rius, rieres, recs, torrents, ...).
3. Així mateix, el Pla d'ordenació es pot desenvolupar respecte als sistemes urbanístics mitjançant plans especials urbanístics temàtics o d'àmbit territorial concret, per tal de regular qualsevol dels aspectes globals d'un sistema (per exemple el pla especial viari, el pla especial d'equipaments esportius, el pla especial d'equipaments culturals, l'ordenació d'un parc agrícola,...).

Art. 15 Plans parcials urbanístics

1. Per al desenvolupament d'aquest Pla en sòl urbanitzable s'han d'elaborar plans parcials urbanístics, excepte que el pla parcial sigui innecessari perquè aquest Pla contingui l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla parcial urbanístic, sense necessitat de tramitar-lo per a desenvolupar el sector.
2. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació previstes en la legislació urbanística vigent (articles 65 i 66 TRLU, 79 RLU i següents), a més d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
3. Les determinacions del planejament parcial han de tenir la precisió suficient per permetre'n la immediata execució. Específicament, hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres d'ordenació dels volums, encara que aquests es podran preveure de forma alternativa i concretar-se en la reparcel·lació o en les llicències d'edificació. Així mateix, els plans parcials han de preveure la delimitació dels polígons, si escau, i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.
4. D'acord amb l'article 65 del TRLU, els plans parcials urbanístics poden precisar les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques i estableixen criteris respecte de les obres no bàsiques, de tal forma que només cal una concreció posterior mitjançant un projecte d'urbanització complementari. Opcionalment, les obres d'urbanització bàsiques es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització.
5. Aquest Pla d'ordenació determina, d'acord amb la legislació urbanística vigent (article 58.7 del TRLU) pel que fa a cadascun dels sectors de sòl urbanitzable delimitat: l'índex d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, sense superar en cap cas els 100 habitatges/ha, els usos principals i compatibles i els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes locals d'espais lliures i equipaments.
6. Quan els plans parcials urbanístics siguin d'iniciativa privada s'ha de preveure, a més de les determinacions a què es refereix la legislació urbanística vigent en general, l'aportació de la documentació relativa a l'estructura de la propietat, a la viabilitat econòmica de la promoció, als compromisos que s'assoleixen i a les garanties de compliment de les obligacions.
7. Els plans parcials urbanístics poden completar i desenvolupar les previsions d'aquest Pla d'ordenació, però no modificar-les, tal com disposa la normativa urbanística vigent (articles 79 al 83 RLU).

Art. 16 Plans especials

1. Poden formular-se plans especials urbanístics per a qualsevol dels objectius previstos a la legislació urbanística vigent (articles 67 i 68 del TRLU, i 92 i següents RLU).
2. Els plans especials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació establerta per la legislació urbanística vigent (article 69 del TRLU).

Art. 17 Catàlegs

1. Quant a les mesures de protecció de monuments, edificis, entorns, patrimoni arqueològic i paleontològic i béns culturals en general, aquest Pla d'ordenació incorpora el Catàleg dels béns a protegir del municipi i les normes urbanístiques corresponents. Es preveu la formulació opcional per part de l'Ajuntament d'un Pla Especial Urbanístic de protecció del patrimoni arquitectònic i cultural que pugui desenvolupar i ampliar el Catàleg. El catàleg inclòs en el present document identifica els béns immobles que són objecte de protecció, sense perjudici de la possible ampliació del catàleg que es pugui produir en la formulació de l'indicat Pla Especial, de conformitat amb el que disposa a l'article 75.2 del RLU. Mentrestant, el règim de protecció és regulat al Capítol VI del Títol segon d'aquestes Normes urbanístiques.
2. Quant a les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, d'acord amb el que s'estableix a l'article 50 del TRLU, aquest Pla d'ordenació incorpora el Catàleg i l'Inventari de les construccions del municipi i les normes urbanístiques corresponents.

Art. 18 Ordenances d'edificacions i d'ús

1. L'Ajuntament d'acord amb la legislació de règim local, podrà aprovar ordenances d'urbanització i d'edificació per regular aspectes que no són objecte de les normes del pla d'ordenació urbanística municipal, sense contradir-ne ni alterar-ne les determinacions.

CAPÍTOL III - GESTIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ

Art. 19 Execució del Pla d'ordenació

1. L'execució d'aquest Pla d'ordenació correspon, en primer lloc i prioritàriament, a l'Ajuntament de Santa Susanna com a administració actuant, sens perjudici de les competències que legalment tenen reconegudes altres Administracions i organismes de caràcter públic.
2. Poden també executar el planejament i els projectes d'urbanització la iniciativa privada, organismes de caràcter públic, i entitats, societats o empreses mixtes.
3. L'execució del planejament requereix l'aprovació del instrument més detallat que sigui exigible segons la classe de sòl de que es tracti.

Art. 20 Execució del planejament en sòl urbà

1. En sòl urbà, l'execució del Pla d'ordenació i del planejament que el desenvolupi s'ha de portar a terme, quan s'escaigui, per polígons d'actuació urbanística, entesos com a àmbits territorials mínims per a dur a terme la gestió urbanística integrada, en els quals és possible la distribució justa entre els propietaris dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació i assumir les cessions de sòl corresponents, amb inclusió de sistemes urbanístics tant locals com generals.
2. No s'ha d'actuar per polígons quan es tracti d'executar directament sistemes urbanístics generals previstos en el planejament i no inclosos en cap àmbit, o alguns dels seus elements, mitjançant actuacions aïllades.

Art. 21 Execució del planejament en sòl urbanitzable

1. En sòl urbanitzable, l'execució del sector amb planejament parcial es realitza per polígons complets.
2. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes urbanístics hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector, aquests sòls poden ser objecte d'expropiació, o bé quan escaigui, el mecanisme de l'ocupació directa.

Art. 22 Execució i gestió de sistemes urbanístics

1. Els terrenys qualificats com a sistemes urbanístics poden ser adquirits per l'Administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent o per expropiació forçosa.
2. El cost dels terrenys adquirits per expropiació es pot repercutir entre els propietaris beneficiats per l'actuació en la part que s'estimi d'interès directe mitjançant contribucions especials, d'acord amb el que disposa la legislació vigent a l'empara del que preveuen els articles 15, 58 i 34.3 de del text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març (TRHL).

Art. 23 Elecció dels sistemes d'actuació

1. L'execució dels sectors i polígons d'actuació urbanística delimitats en aquest Pla d'ordenació o en el planejament que el desenvolupi, té lloc mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació (reparcel·lació –amb les seves modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i expropiació) fixats per la legislació urbanística vigent (arts. 121 del TRLU).
2. L'Administració actuant tria el sistema d'actuació aplicable, segons les necessitats i els mitjans econòmic i financers amb què compta, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin. Tanmateix, els plans parcials urbanístics i els polígons d'actuació d'iniciativa particular s'han d'executar pel sistema de reparcel·lació, en les modalitats de Cooperació o bé de compensació per concertació.
3. El POUM determina el sistema d'actuació en cada fitxa dels polígons i dels sectors.
4. Els instruments de planejament que es formulin en desenvolupament del POUM concretaran el sistema d'actuació per a la seva execució prenent en consideració les previsions d'aquest planejament urbanístic general. En qualsevol cas, la determinació del sistema d'actuació s'haurà de justificar. En el cas que els plans es desenvolupin per mitjà de diversos polígons d'actuació s'haurà d'especificar el sistema d'actuació per a cadascun d'aquests polígons.

5. El sistema d'actuació definit en polígons i sectors podrà modificar-se segons el previst en l'article 119 de del TRLU.
6. El sistema escollit ha de garantir l'execució de les obres d'urbanització, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments, la cessió dels vials i zones verdes d'ús públic i el compliment en general dels deures legals urbanístics.

Art. 24 Polígons d'actuació urbanística

1. Per a l'execució d'aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten i es poden delimitar en el planejament derivat els corresponents polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art. 118 del TRLU).
2. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable els polígons d'actuació i els sectors del planejament derivat poden ser físicament discontinus.
3. La delimitació poligonal es farà de manera que, conservant la coherència del planejament, es procuri flexibilitzar al màxim l'execució d'aquest, independitzant cada operació urbanística en diferents polígons.

Art. 25 Noves delimitacions de polígons d'actuació urbanística

1. Per a la nova delimitació de polígons d'actuació se segueixen les determinacions fixades al TRLU.
2. En sòl urbà, la delimitació de nous polígons d'actuació s'ha d'efectuar a través de la modificació del present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, tret que es tracti de delimitacions amb la finalitat d'obtenir, per cessió, terrenys per a carrers i vies, segons determina l'article 118 del TRLU.

Art. 26 Pla d'etapes

1. En els plans parcials urbanístics i en els altres plans derivats ha de fixar-se un pla d'etapes que prevegi l'execució i la cessió de la urbanització en el corresponent polígon, i també els terminis màxims per a la construcció de l'edificació. Aquests terminis es determinen en funció de les característiques del planejament, i s'han d'adequar a les previsions del Pla d'ordenació.
2. El incompliment de les obligacions dels particulars quant als terminis d'execució dels polígons d'actuació pot suposar l'aplicació de les mesures previstes per la legislació vigent (art. 110.1. e) del TRLU i art. 129, 210 i concordants del RLU).

Art. 27 Projecte de reparcel·lació

1. Per a l'execució dels polígons d'actuació en què el sistema d'actuació sigui el de reparcel·lació, en qualsevol modalitat, cal aprovar el corresponent projecte de reparcel·lació, el qual ha de contenir les determinacions i els documents establerts en la legislació urbanística vigent (articles 126 i següents del TRLU).
2. Els projectes de reparcel·lació han d'incloure la distribució, entre els propietaris, de les càrregues d'urbanització corresponents a les obres d'urbanització, a les de demolició, enderroc o destrucció d'edificis, plantacions i altres béns, les indemnitzacions, els costos dels projectes, valoracions i peritatges, les despeses de gestió, les necessàries per a l'efectivitat del dret al allotjament dels residents i qualsevol altre concepte originat per raó de la urbanització (article 120 del TRLU).

Art. 28 Projecte d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen per finalitat posar en pràctica l'execució material de les determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats en els àmbits d'actuació urbanística.
2. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen, però sí incorporar aquelles precisions en l'adaptació del traçat i de les rasants o de les instal·lacions urbanes com a conseqüència de la major precisió de la topografia i de la informació disponibles.
3. La documentació i el contingut del projecte d'urbanització serà el que determina l'article 72 del TRLU i el 96 del RLU.

4. En tot cas, el projecte d'urbanització ha de preveure la connexió amb les vies existents, i l'adequació de les xarxes de serveis per garantint-ne el correcte funcionament en l'àmbit del projecte.
5. Els projectes d'urbanització hauran d'incorporar els aspectes establerts en la legislació vigent per garantir la salut pública respecte del subministrament de l'aigua de consum humà, i normativa sobre les restriccions en l'ús de la creosotes en els materials de mobiliari urbà.

Art. 29 Prevenció d'incendis, d'inundabilitat i supressió de barreres arquitectòniques

1. Es tindran en compte tots els requeriments normatius vigents referits a les següents mesures de prevenció d'incendis:
 - a) Disponibilitat d'hidrants per a incendis
 - b) Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers
 - c) Franja de protecció de la forest
 - d) Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge
 - e) Risc d'incendi forestal
2. Les noves edificacions que resten dins l'àrea inundable que es descriu en les simulacions de l'Estudi d'inundabilitat per un període de retorn de 500 anys han de complir la condició d'elevat la rasant de la planta baixa respecte la cota de la vorera almenys una alçada de 30cm.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació han de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no poden ser aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat en els corresponents reglaments de desenvolupament, o legislació sectorial vigent en matèria d'accessibilitat.

Art. 30 Convenis urbanístics

1. D'acord amb la legislació urbanística vigent l'Administració actuant pot formalitzar convenis urbanístics amb la propietat del sòl.
2. Aquests convenis estableixen el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com també l'adquisició de diferents compromisos i obligacions respecte a cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient, sempre que no sigui contrari a la llei i als interessos públics.
3. Qualsevol conveni urbanístic ha de justificar la seva conveniència per a l'interès públic i ha de sotmetre a publicitat d'acord amb la legislació vigent.
4. En aquest sentit, són objectius prioritaris dels convenis urbanístics la major obtenció d'espais públics per a la ciutat i el compliment del principi constitucional (article 47 de la Constitució) pel qual la comunitat ha de participar en les plusvàlues generades per l'acció urbanística.
5. El contingut dels convenis urbanístics s'ha d'incorporar a les figures de planejament o d'execució urbanística amb els que estiguin relacionats o vinculats.
6. Les obligacions que s'hagin establert i que afectin el domini o altres drets reals sobre finques han de ser objecte de la corresponent anotació o inscripció al Registre de la Propietat.
7. Els convenis urbanístics han d'ésser aprovats per l'òrgan de govern de la corporació municipal que tingui legalment atribuïda la facultat, per tal que despleguin els seus efectes de validesa.

Art. 31 Estudis ambientals

1. S'ha de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental qualsevol pla o projecte que així ho exigeixi la legislació sectorial vigent. (Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental).
2. És preceptiva, d'acord amb la legislació sectorial vigent (Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, aprovatori del text refós de la Llei d'Aigües), la presentació d'una anàlisi dels efectes ambientals en aquelles actuacions que afectin el domini públic hidràulic i que puguin implicar riscos per al medi ambient.

3. Les persones que pretenguin realitzar activitats amb risc elevat de contaminació atmosfèrica han de presentar una avaluació de l'impacte de l'activitat sobre l'atmosfera, d'acord amb la legislació sectorial vigent (article 6.3 de la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric).

Art. 32 Concessions en sistemes d'equipaments

1. Sobre el sòl destinat a equipaments que, en execució del Pla d'ordenació, sigui de titularitat pública i de domini públic, l'Administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i/o l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per a ésser renovada, no pot tenir una durada superior a 50 anys d'acord amb la normativa en matèria de patrimoni dels ens locals.

Art. 33 Subsòl

1. D'acord amb l'article 39 del TRLU, el subsòl de les diferents classes de sòl i sistemes resta sotmès a totes les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic amb la corresponent indemnització, si s'escau.
2. L'aprofitament del subsòl es condiciona a la preservació de riscos i a la protecció de restes arqueològiques d'interès declarat i dels aquífers classificats.
3. Es podran atorgar concessions administratives per a ús del subsòl dels sistemes de titularitat pública que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema d'acord amb les disposicions legals vigents.
4. En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, es podrà establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

Art. 34 Reserves per a habitatges de protecció pública

1. Aquest Pla general dona compliment a l'obligació de reservar sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb l'article 57 del TRLU, assenyalant els sòls urbans no consolidats que han de disposar de les reserves per a la construcció d'habitatge protegit com /HPO.
2. D'acord amb el que disposa l'article 57 es destina a habitatge assequible el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, en sòl urbà no consolidat de transformació.
3. La qualificació del sòl d'habitatge de protecció pública que estableix el POUM concreta la qualificació de l'habitatge protegit com:
 - Habitatge protegit a realitzar per l'Ajuntament: habitatge específic que permet només l'accés en regim de lloguer i dret d'ús en els terrenys procedents de les cessions d'aprofitament i en els dotacionals. La resta de promocions municipals seran de protecció genèric.
 - Habitatge protegit ha realitzar per altres operadors: habitatge genèric que permet l'accés a l'habitatge en regim de propietat, arrendament o altre règim de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat.

CAPÍTOL IV - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 35 Certificats o informes urbanístics

1. L'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic, referits a una finca concreta o a una zona o sector, a què es refereix l'article 105 del TRLU. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.
2. A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics s'ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1:500.
3. Els certificats o informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tindran una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats.

Art. 36 Actes subjectes a llicència municipal o comunicació prèvia

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal els actes de transformació o utilització del sòl o del subsol, d'edificació, construcció o enderrocament d'obres contemplats en l'article 187, apartats 1 i 2, del TRLU.
2. Estan subjectes a comunicació prèvia a l'execució d'obres els actes relacionats en l'article 187 bis del TRLU.
3. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia o declaració responsable, d'acord amb el que disposen la Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica i l'Ordenança municipal vigent.
4. D'acord amb el que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva llicència municipal els actes següents:

a) Edificació:

- Obres de construcció i d'edificació de nova planta, ampliació, reforma, rehabilitació, conservació, reparació i millora que requereixin projecte tècnic d'acord amb la Llei d'ordenació de l'edificació.
- Modificació d'estructura o aspectes exteriors de les edificacions existents.
- Demolició total o parcial de construccions i instal·lacions.

b) Ús del sòl i del subsol:

- Obertura de vies, camins i accessos rodats
- Moviment de terres (buidat, excavacions i rebaix, emplenaments, cales d'exploració) i obres de desmuntatge i excavació en qualsevol classe de sòl.
- Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- Realització de rases, cales i canalitzacions a la via pública.
- Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc), ja sigui en galeries de serveis, tubulars soterrades o aèries.
- Instal·lació de grues o altres aparells elevadors per a la construcció.
- Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena d'instal·lació publicitària a solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- El canvi d'ús residencial.
- Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- Connexions a la xarxa de clavegueram.
- Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats, que no estiguin incloses en un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal aprovat pel Centre de la Propietat Forestal.
- Parcel·lacions urbanístiques.
- Agregació, agrupació o regularització de finques.
- Col·locació o instal·lació de bastides.
- Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu de l'edifici propi o parcel·la on se situïn.
- Realització de tallafocs.
- Realització de pistes d'automòbils infantils o cotxes de xoc.
- Acumulació de residus i dipòsits de materials.
- Instal·lació de cases prefabricades, d'hivernacles o instal·lacions similars.
- Bungalows, mòbil-home i/o similars.
- Antenes i altres dispositius similars que puguin afectar el paisatge, excepte si l'empara la legislació sectorial que prevalgui.
- Usos i obres provisionals.
- Els actes relacionats a l'article 187 bis TRLU, excepte els de la lletra q) que es dugui a terme en sòl no urbanitzable i urbanitzable no delimitat.
- Intervenció en els béns sotmesos a un règim de protecció patrimonial cultural o urbanística.
- La constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal, simple o complexa.

- c) En relació a les xarxes de comunicacions i telecomunicacions, seran d'aplicació totes les excepcions de

tramitació de llicència que es contemplen a la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions, i a la Llei 12/1012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

5. L'ordenança municipal establirà els procediments que s'han de seguir en cada cas per a la seva obtenció: obres majors, obres menors, comunicació, o altres que aquella reguli, d'acord amb el que estableixen el Decret 64/2014, de 13 de maig, i el Decret 179/1995, de 13 de juny.
6. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats afecta també els sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres Administracions. La necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que, sense aquesta, no es pot iniciar l'activitat o l'obra.
7. En relació amb els actes assenyalats en els apartats anteriors d'aquest article, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat o d'altres entitats de dret públic, és també obligatòria la sol·licitud i l'obtenció de la llicència municipal, amb les excepcions previstes en la legislació sectorial. En cas d'urgència o d'excepcional interès, es té en compte el que disposa la legislació urbanística vigent (article 190 de TRLU).

Art. 37 Caracterització del tipus d'obres

1. Definicions

- Obra nova és aquella que té per objectiu construir de bell nou un edifici.
- Les obres de conservació són aquelles que tenen com finalitat la de mantenir l'edifici en correctes condicions de salubritat, habitabilitat, confortabilitat i ornament, sense alterar les seves característiques morfològiques o distribució.
- Les obres de consolidació són les que tenen per objecte dotar de solidesa i estabilitat, reforç o substitució d'elements danyats per assegurar l'estabilitat de l'edifici, amb possibles alteracions menors de la seva estructura i distribució.
- Les obres de reforma o rehabilitació són aquelles intervencions sobre un edifici o part d'ell que milloren les seves condicions de salubritat, habitabilitat, aporten major confort, seguretat o ornament, i/o modifiquen la seva distribució i/o alterin les seves característiques morfològiques i/o distribució interna.
- Les obres d'ampliació són aquelles que incrementen el volum edificat respecte l'actual.
- Les obres de remodelació són aquelles que modifiquen la manera en què està estructurada o organitzada certa cosa.
- Obres de reconstrucció són aquelles que tenen com a finalitat recuperar la volumetria d'una edificació existent.

Art. 38 Innecessarietat de l'obtenció de llicència

1. No requeriran l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística municipal:
 - a) Les obres d'urbanització que consten en plans o projectes degudament aprovats.
 - b) Les parcel·lacions o divisions de finques incloses en un projecte de reparcel·lació.
 - c) Els projectes d'obres locals aprovats per l'Ajuntament.
 - d) Les ordres d'execució que no requereixen d'un projecte tècnic o les ordres d'execució la resolució de la qual adjunti el projecte tècnic. En cas que sigui necessari un projecte tècnic i la resolució no l'incorpori, la persona obligada haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent llicència urbanística prèviament a l'execució dels actes ordenats i, en tot cas, l'elaboració del projecte tècnic és a càrrec de la persona obligada, de conformitat amb el que disposa l'article 90 del RPLU.
2. No estan subjecte a l'obtenció de la llicència tots aquells procediments que la legislació vigent o les ordenances municipals els sotmet al règim de comunicació.

Art. 39 Llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals

1. De conformitat amb l'article 53 del TRLU es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional que no estiguin prohibits per la legislació i el planejament sectorial o pel planejament territorial o urbanístic, en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, mentre no s'hagi iniciat el corresponent procediment de reparcel·lació, o d'ocupació directa o d'expropiació per l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

2. Únicament es poden autoritzar com a usos provisionals:
 - a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple de mercaderies o de béns mobles.
 - b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.
 - c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials relacionades.
 - d) Les activitats d'oci, esportives, recreatives i culturals.
 - e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panels.
 - f) En les construccions i instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en que estiguin inclosos els terrenys que ocupen.
3. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.
4. Solament es poden autoritzar com a obres provisionals les vinculades als usos provisionals a que es refereix l'apartat 2 i les vinculades a activitats econòmiques preexistents. Aquestes obres han de ser les mínimes necessàries per desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han de ser fàcilment desmuntables i traslladables.
5. Aquestes edificacions o instal·lacions han d'enderrocar-se quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.
6. El procediment per a l'atorgament de llicències urbanístiques d'usos i obres provisionals serà de conformitat amb el que disposen els articles 65 a 70 del RPLU.
7. Els terrenys de titularitat pública destinats a sistemes urbanístics es poden ocupar temporalment per a altres usos públics o privats mitjançant instal·lacions desmuntables o mòbils per a desenvolupar-hi activitats d'interès social o per fer factible l'execució d'obres o la prestació de serveis públics. En el cas de sistemes en servei, quan l'ocupació temporal s'hagi de prolongar en el temps per raó de la prestació de serveis públics, només es pot admetre per un període màxim de quatre anys, prorrogable justificadament per quatre anys més com a màxim, i sempre que es mantingui essencialment la funcionalitat del conjunt del sistema.

Art. 40 Contingut de les llicències

1. El document administratiu corresponent a la concessió de la llicència ha de contenir les dades més rellevants de les obres autoritzades, l'acord de concessió, condicions, garanties i altres característiques identificadores.
2. També s'hi ha d'adjuntar a l'expedient un exemplar diligenciat dels plànols, croquis o projecte tècnic, el qual constitueix la descripció gràfica autèntica de les obres autoritzades.
3. El contingut de les llicències s'entén que incorpora tot allò que es disposa en aquestes normes, en les ordenances municipals i en la legislació general que sigui aplicable en cada cas respecte a condicions d'edificabilitat i d'ús i, si escau, respecte a les condicions estètiques, tècniques, higièniques, de seguretat o salubritat o d'una altra naturalesa.
4. Els titulars de llicències han de respectar el contingut exprés de les seves clàusules, i a més, el contingut implícit que és el definit en aquesta normativa, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'ús.
5. No poden justificar-se les vulneracions d'aquestes normes en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència.
6. Totes les llicències han d'explicitar els terminis màxims d'inici i acabament de les obres, i advertir al titular de la caducitat de la llicència en el supòsit d'incompliment dels terminis.
7. El promotor/a, empresari/a o el tècnic/a director/a de les obres pot dirigir-se a l'Administració que hagi atorgat la llicència i sol·licitar la informació que consideri necessària.
8. Es podran atorgar llicències amb només el projecte bàsic, amb la condició d'aportar el projecte executiu previ a l'inici d'obres. Serà responsabilitat del sol·licitant que el projecte executiu sigui igual al bàsic; si no fos així, l'obligació del sol·licitant serà la de demanar nova llicència o modificació de la concedida.

Art. 41 Requisits comuns a les sol·licituds de llicències urbanístiques

1. Les sol·licituds es formularan, en el seu cas, en l'imprès oficial corresponent, adreçades a l'Alcaldia i subscrites per l'interessat o per la persona que el representi, amb les següents indicacions:

- Nom, cognoms, domicili, DNI, de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica; qualitat en la qual obra el signant, quan s'actui per representació.
 - Situació, superfície i titular de la finca, així com índole de l'activitat, l'obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
2. Amb les sol·licituds de la llicència s'acompanyaran els documents i altres circumstàncies que, segons l'objecte i la naturalesa de la llicència es determinin i estableixin en els articles següents, així com les autoritzacions necessàries, cas que les obres afectin les lleres públiques o les seves aigües o es trobin dins la seva zona de policia.

Art. 42 Competències per a l'atorgament de les llicències

1. La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
2. Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent i la de procediment administratiu.
3. Les llicències per a edificacions i instal·lacions es poden denegar si no s'adapten a l'ambient on estiguin situades. Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) han d'harmonitzar amb aquest. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural, o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar bel·leses naturals.
4. Particularment, es poden denegar llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn.

Art. 43 Terminis d'execució i tràmits

1. Totes les llicències han de preveure un termini per començar les obres i les activitats projectades i un altre per acabar-les i advertir al titular de la caducitat de la llicència en el supòsit d'incompliment dels terminis.
2. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau, de les pròrroques atorgades, sense haver començat les obres o activitats, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
3. La caducitat de la llicència ha d'ésser declarada per l'organisme competent per al seu atorgament, i determinarà l'arxiu de les actuacions, prèvia audiència del titular.
4. D'acord amb l'article 189.1 del TRLU, les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, en funció del principi de proporcionalitat i, en tot cas, si la llicència no els determina, el termini per començar les obres serà d'1 any i el termini per acabar-les serà de 3 anys. El titular de la llicència té dret a una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del termini de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment.
5. Les llicències es tramiten segons allò que disposa la legislació de règim local i de procediment administratiu, amb les determinacions que estableix el RPLU i el ROAS, i d'acord amb les normes específiques que disposi. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es concreten en l'article 189 del TRLU.

Art. 44 Condicions d'atorgament de llicències

1. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes normes, en el planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte a la classe de sòl i el seu destí i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes normes.
2. Quan l'obra o edificació requereixi la prèvia urbanització, i no s'hagin lliurat encara a l'Administració els terrenys de cessió obligatòria i gratuïta, no es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió de terrenys, d'execució i abonament dels costos d'urbanització.

3. No obstant això, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, es pot atorgar la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització, quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic, dipositats a la Tresoreria municipal, amb aval bancari o hipoteca o altres garanties i pel 100%.
4. La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant, i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, els Serveis Tècnics Municipals informaran sobre aquests aspectes.
5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
6. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen els articles 39, 40 i 41 del RPLU.

Art. 45 Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència

1. Quan el projecte presentat s'ajusti estrictament al planejament vigent, a les seves normes urbanístiques, a les ordenances reguladores i a la resta de disposicions aplicables, i un cop s'hagi complimentat tota la documentació i seguit el procediment establert, l'òrgan competent ha d'atorgar necessàriament la llicència sol·licitada. En cas de manca d'ajustament, procedeix necessàriament la denegació de la llicència.

Art. 46 Deficiències

1. Quan dels informes dels Serveis Tècnics Municipals, o d'organismes que hagin informat la petició de llicència, en resultin deficiències, es distingeix entre les esmenables i les no esmenables.
2. S'entén per deficiències esmenables o no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores o en el seu defecte en la normativa vigent.
3. El còmput dels terminis per a l'atorgament de llicències queda suspès durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.

Art. 47 Terminis de resolució de les sol·licituds i règim del silenci

1. Els terminis per a la resolució de les sol·licituds de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament de protecció de la legalitat Urbanística (Decret 64/2014) i Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), d'acord amb el que estableix la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.
2. El sentit del silenci administratiu en l'atorgament de llicències urbanístiques és positiu excepte els supòsits previstos en l'article 188, apartat 2, del DL 1/2010, de 3 d'agost, d'acord amb el que disposa el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el textorefundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*.
3. En cap cas, es podran adquirir per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin a la Llei d'Urbanisme o al planejament urbanístic, segons determina l'article 188 del TRLU i, en el mateix sentit, l'article 82 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

Art. 48 Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar

1. Per atorgar la llicència d'edificació en el sòl urbà és necessari que la parcel·la, a més de complir les dimensions mínimes previstes pel planejament, tingui la consideració de solar, i per això ha d'estar urbanitzada d'acord amb el planejament vigent aplicable. Particularment, és indispensable que compti amb els elements d'urbanització següents:
 - a) Vial que permeti l'accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal
 - b) Existència de voreres per al pas de vianants
 - c) Pavimentació íntegra de calçades i voreres
 - d) Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua
 - e) Enllumenat públic

- f) Xarxa de sanejament d'aigües residuals. Aquests elements han d'existir com a mínim en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.
 - g) Per tal que un terreny sigui considerat solar és necessari, endemés, que tingui assenyalades les alineacions i les rasants, que no hagi estat inclòs en un pla de millora urbana o en un polígon d'actuació pendents de desenvolupament i que, per edificar-lo, no s'hagin de cedir altres terrenys per obrir carrers o vies.
2. Així no obstant, pot atorgar-se llicència, condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització, quan concorrin les circumstàncies següents:
- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.
 - b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, per aval bancari, hipoteca o garantia similar.
 - c) La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals han d'informar sobre aquests aspectes.
 - d) No es pot permetre la primera utilització i ocupació de les edificacions executades simultàniament a les obres d'urbanització fins l'acabament de les obres d'urbanització i la seva recepció per part de l'Ajuntament.
 - e) En tot cas, per atorgar llicències d'obres condicionades a l'execució simultània d'obres d'urbanització caldrà donar compliment als articles 39, 40 i 41 del RPLU.

Art. 49 Llicències en sòl urbanitzable i en sòl no urbanitzable

- 1. En el sòl urbanitzable només es poden atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i en el seu cas el projecte de reparcel·lació i el projecte d'urbanització.
- 2. Per l'obtenció de llicència en sòl no urbanitzable s'haurà de donar compliment a la legislació vigent, concretament als procediments establerts als articles 47 a 51 del TRLU i 46 a 64 del RPLU, i a les condicions específiques determinades per a cada cas en aquestes normes urbanístiques, establertes al capítol V Regulació del sòl no urbanitzable del Títol Segon Règim urbanístic del sòl.

Art. 50 Règim jurídic aplicable en situació de fora d'ordenació

- 1. Els edificis, les construccions, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament, queden en situació de fora d'ordenació.
- 2. També queden en situació de fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.
- 3. La situació de fora d'ordenació comporta el següent règim jurídic d'acord amb la legislació urbanística vigent (articles 108 del TRLU i 119 RLU) d'obres prohibides i d'obres autoritzables d'acord amb l'art 37. Caracterització de les obres, d'aquestes NNUU:
 - a) Obres prohibides: Obres de remodelació i de rehabilitació i d'augment de volum i aquelles que impliquin una modificació substancial.
 - b) Obres autoritzables:
 - Les obres de conservació així com les reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat, la seguretat de les persones, i la bona conservació de l'immoble.
 - Les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.
- 4. Les obres que s'autoritzin no suposen increment de valor de l'immoble. El valor de les obres que s'autoritzen no pot ser en cap cas compensat en els expedients expropiatòris o de reparcel·lació.
- 5. L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables està condicionada a la corresponent anotació de les condicions imposades en la inscripció registral de la finca.
- 6. Usos i activitats autoritzables:
 - a) Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que tinguin lloc dins d'un edifici o instal·lació en

situació de fora d'ordenació, poden continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, la cessió gratuïta, l'enderroc o el cessament.

- b) Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat, admeses per aquest planejament, sempre que no comporti la realització d'obres prohibides i no dificulti l'execució del planejament, es poden autoritzar mitjançant llicència d'ús provisional a precari. Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i condicions regulats per l'art. 53.3f del TRLU.
 - c) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no ha de ser en cap cas compensat en els expedients expropiatòris o de reparcel·lació.
7. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim de disconformitat de l'article següent.

Art. 51 Règim jurídic aplicable en situació de volum o ús disconforme

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant això, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els nous paràmetres imperatius o amb les condicions bàsiques del nou planejament, estan en situació de volum o ús disconforme.
2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, s'entén per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre sostre edificable, alineació, alçària, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, separació de les edificacions, nombre d'habitatges, i ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.
3. El règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme respecte els tipus d'obres que defineix l'art 37 d'aquestes NNUU és el següent:
 - a) Obres autoritzables:
 - a.1) Consolidació, rehabilitació, canvis de distribució, reformes i millores, així com a canvi d'ús per un ús permès o compatible a la zona amb les condicions bàsiques del planejament.
 - a.2) Les obres d'augment de volums, han d'ajustar-se a allò previst pel nou planejament. En tots els casos que suposin increment de sostre o consolidació de volums precaris, el sostre total resultant de l'actuació en una parcel·la amb edificació disconforme no pot ser superior al que correspondria per aplicació de les determinacions del Pla d'ordenació en la parcel·la.
 - a.3) Increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del nou planejament.
 - a.4) Les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars.
 - b) Usos i activitats autoritzables:
 - Quan la disconformitat radiqui en l'ús, pot mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament, però caldrà adaptar-los als límits de molèstia, d'insalubritat i de seguretat que per a la zona estableixi la nova reglamentació. Entenem incompatible com que no pot existir o fer-se juntament amb una altra cosa al mateix temps.
 - En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'apliquen les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest Pla d'ordenació, planejament que el desenvolupi o en les ordenances reguladores.
 - Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme, l'ús s'ha d'adequar a les condicions bàsiques del nou planejament.

TÍTOL SEGON- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 52 Règim urbanístic del sòl

1. El règim urbanístic del sòl es determina per la classificació, la qualificació en zones o sistemes i la inclusió en un sector de planejament urbanístic derivat o en un polígon d'actuació urbanística.
2. En l'enunciat de cada sistema, zona o sector s'assenyala la clau d'identificació, així com les seves llegendes específiques.

Art. 53 Precisió de límits

1. Els límits de les zones, els polígons d'actuació urbanística, els sectors i els sistemes, es podran precisar en el corresponent planejament de desenvolupament, d'acord amb els següents criteris:
2. Els ajustaments que es produeixin hauran de respondre a:
 - a) Alineacions o línies d'edificacions vigents
 - b) Característiques topogràfiques del terreny
 - c) Límits de la propietat rústica o urbana
 - d) Existència d'arbres, marges o elements d'interès
3. Els esmentats ajustaments no produiran distorsions en la forma dels àmbits de les zones, polígons, sectors o sistemes, ni augments o disminucions de superfícies de més o en menys del 5%, en relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació d'aquest Pla d'ordenació.
4. No pot alterar-se la delimitació d'un element del sistema urbanístic d'espais lliures o d'equipaments comunitaris, si això en suposa la disminució de la superfície.

Art. 54 Classificació del sòl segons el seu règim jurídic

1. El territori ordenat per aquest Pla d'ordenació es classifica, als efectes del seu règim jurídic, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris establerts per la legislació urbanística vigent.
2. En els plànols d'ordenació es delimita la classificació del sòl que estableix aquest Pla d'ordenació.
3. El sòl urbanitzable prèviament delimitat es transforma en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i sempre és necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment dels deures urbanístics per part dels propietaris.
4. Amb caràcter general, el sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable mitjançant el procediment de revisió del Pla d'ordenació. S'admeten, excepcionalment, transformacions de sòl no urbanitzable en sòl urbanitzable mitjançant la modificació del Pla. Transformacions justificades en la necessitat de precisió de límits o bé quan es tracti de transformacions quantitativament i qualitativament poc rellevants, que estiguin en concordança amb el planejament territorial i sectorial, que siguin d'interès general i que no impliquin un increment d'aprofitament urbanístic privat segons la definició del TRLU. Mitjançant la modificació del Pla, el sòl no urbanitzable pot esdevenir urbà quan les circumstàncies objectives ho justifiquin, atès el caràcter reglat del sòl urbà.

Art. 55 Estructura general del territori i sistemes urbanístics

1. Els sistemes urbanístics configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà. Integren els sistemes urbanístics els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris, per als espais lliures públics i els espais hidràulics.
2. Els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori els estableix el present Pla en els plànols d'ordenació.
3. La qualificació com a sistema urbanístic de caràcter públic en un pla urbanístic, o l'aprovació d'un projecte d'urbanització o d'un projecte de delimitació de sòl per al patrimoni públic de sòl implica la declaració d'utilitat

pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposa l'article 109.1 del TRLU i legitima l'expropiació, segons l'art. 110. 1, b) del TRLU.

Art. 56 Zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació a ser susceptibles d'aprofitament privat. La qualificació de cada zona es fixa en funció de la classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen principalment les condicions d'edificació i d'ús que s'exigeixen de forma específica a cadascuna.
2. La qualificació de les zones en el sòl urbà i en el sòl urbanitzable són el resultat de creuar en el territori el binomi format pels usos globals, els paràmetres i la forma de l'edificació.
3. La qualificació de les zones en el sòl no urbanitzable es determina pel valor rural, natural, ecològic i paisatgístic que es vol preservar i promocionar pels seus valors intrínsecs. El sòl no urbanitzable es classifica així per raons d'incompatibilitat amb la seva transformació o bé per la seva inadequació per al desenvolupament urbà, de manera que és necessari preservar-lo per consideracions d'utilització racional del territori, de qualitat de vida i de desenvolupament urbanístic sostenible.
4. Totes les zones en sòl urbà, sòl urbanitzable, sòl no urbanitzable es complementen mitjançant la divisió en les subzones que s'estableixen, si s'escau.

Art. 57 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbà

1. En el sòl urbà, aquest Pla qualifica els sòls en zones i sistemes.
2. El Pla conté les determinacions fixades per la legislació urbanística vigent respecte al sòl urbà d'acord amb l'article 58, apartats 2 al 6 TRLU.

Art. 58 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl urbanitzable

1. En el sòl urbanitzable delimitat, aquest Pla concreta la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus, i, per cadascun d'aquests, els índexs d'edificabilitat bruta, la densitat màxima, els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments.
2. En aquest tipus de sòl, la regulació detallada del sòl per a xarxa viària, estacionaments, zones verdes públiques, equipaments i dotacions comunitàries i edificació privada i zonificació, resultarà de l'ordenació física i normativa que proposi el pla parcial urbanístic de conformitat amb aquestes normes. En el supòsit que el POUM detalli i fixi algun d'aquests usos, tindran la consideració d'obligatoris pel planejament derivat. Sempre amb els criteris normals d'ajust que el canvi d'escala pot suposar.

Art. 59 Determinacions del Pla d'ordenació en el sòl no urbanitzable

1. En el sòl no urbanitzable, aquest Pla regula cada una de les qualificacions possibles.
2. El sòl no urbanitzable està subjecte a les limitacions que estableix la legislació urbanística vigent, en els articles 47 a 51 TRLU.

CAPÍTOL II - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 60 Definició dels sistemes.

1. Els sistemes urbanístics són aquells elements d'ordenació urbana que interrelacionats contribueixen a assolir els objectius del planejament en matèria d'infraestructures, d'equipaments i d'espais lliures.
2. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.
3. Integren els sistemes i subsistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal.

Art. 61 Règim jurídic

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics generals que el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal inclogui, als efectes de llur gestió, en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat resta classificat com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable, segons que correspongui, i, en conseqüència, és part integrant del sector. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats s'apliquen a la superfície total de cada sector.
2. El pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'ordenació urbanística municipal també poden, en aquells casos que sigui necessari per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a l'ampliació o el reforçament d'aquestes infraestructures i serveis que requereixi el desenvolupament de l'àmbit:
 - e) Vincular a sectors de sòl urbanitzable, als efectes de la seva obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl urbà o com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.
 - f) Vincular a sectors subjectes a un pla de millora urbana, o a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat, als efectes de la seva obtenció, sòls reservats per a sistemes urbanístics que estiguin classificats com a sòl no urbanitzable per aplicació dels criteris de classificació de la Llei d'urbanisme.
3. En els casos que preveu l'apartat 2 d'aquest article, els terrenys vinculats no formen part del sector ni del polígon d'actuació urbanística ni als efectes de l'aplicació dels índexs d'edificabilitat i altres paràmetres urbanístics, ni als efectes de compliment dels estàndards de cessions per a sistemes, ni als efectes de còmput de les superfícies necessàries per exercir la iniciativa en matèria d'execució del planejament, i la seva obtenció per mitjà de la reparcel·lació es produeix en els termes que estableix l'article 133.4 del Reglament.
4. La superfície dels terrenys que formin part del domini públic marítim-terrestre o hidràulic inclosos en sectors de planejament derivat o en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no comptabilitza com a superfície de l'àmbit als efectes que estableix l'article 35.2 de la Llei d'urbanisme.

Art. 62 Tipus de sistemes per raó de la seva destinació

1. Sens perjudici de la classificació del sòl segons règim jurídic, l'estructura general del territori està integrada pels sistemes següents:
 - a) Sistema ferroviari
 - b) Sistema de comunicacions
 - c) Sistema d'espais lliures públics
 - d) Sistema d'equipaments comunitaris
 - e) Sistema de Serveis Tècnics
 - f) Sistema hidràulic
 - g) Sistema Costaner

Art. 63 Titularitat i afectació del sòl per a sistemes urbanístics

1. El sòl reservat per a sistemes urbanístics resta vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls per a sistemes urbanístics han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en què així es determini per aquest Pla d'ordenació o pel planejament derivat que el desenvolupi.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de gestió privada del domini públic en règim de concessió, respecte d'aquells sistemes en què aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé o amb els objectius urbanístics del Pla.

Art. 64 Sistemes urbanístics i proporcionalitat

1. La superfície dels terrenys ordenats per plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i polígons d'actuació, destinada a sistemes, queda determinada, de conformitat amb el TRLU i amb el RLU, pels estàndards específics que, per a cada sector o àmbit, estableixen aquestes normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, densitats, usos i intensitat d'usos i posició urbana.
2. Donada la relació referida a l'apartat anterior, qualsevol reducció de la superfície destinada a sistemes, acordada o imposada durant la vigència del Pla d'ordenació, comporta la reducció dels coeficients d'edificabilitat en la mateixa proporció en què s'hagin alterat els estàndards esmentats. En els casos d'actuació per expropiació, quan s'hagi de garantir l'execució anticipada de determinats sistemes inclosos en polígons, l'ens expropiatori se subroga en els drets corresponents als sòls expropiats.
3. En el cas dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà, les previsions sobre superfície, edificabilitat, nombre d'habitatges i espais de cessió obligatòria responen a un criteri de proporcionalitat que ha de mantenir-se en el supòsit d'ampliació o reducció.

Art. 65 Obtenció dels sistemes urbanístics i obligacions del propietaris

1. En sòl urbà no consolidat, inclòs en polígons d'actuació urbanística o plans de millora urbana delimitats en el Pla, s'han de cedir obligatòriament i de forma gratuïta els sòls destinats als sistemes urbanístics locals com els vials, els parcs i els jardins públics, les dotacions públiques de caràcter local, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament de l'àmbit (en termes de sostre), o aquell altre percentatge que pugui establir-se legalment, i els sistemes urbanístics generals que aquest Pla inclogui dins l'àmbit corresponent. També s'han de repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats del planejament urbanístic, tal com determina l'article 43 de la TRLU.
2. En sòl urbà no consolidat no inclòs en àmbits d'actuació urbanística, estan obligats a cedir gratuïtament a l'Ajuntament, de manera prèvia a l'edificació, únicament els terrenys destinats a carrers o qualsevol altra via de sistema de comunicació, o a llurs ampliacions que siguin necessària perquè aquest sòl adquireixi la condició de solar, segons l'article 44 de la TRLU.
3. Sens perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes poden ser objecte d'expropiació o cessió anticipada quan concorrin els motius legals corresponents.
4. Tanmateix, els sòls destinats a equipaments i dotacions que, en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació siguin de domini privat, poden continuar mantenint la seva condició privada mentre serveixin a l'interès general, tret que esdevingui necessària la seva titularitat pública.
5. En el sòl urbanitzable, seran de cessió gratuïta i obligatòria per part dels propietaris els terrenys qualificats de sistemes corresponents als vials, espais lliures, zones verdes i dotacions públiques de caràcter local i general, i els sistemes urbanístics generals que el Pla adscriu als àmbits corresponents, i el sòl edificable corresponent al 15% (en termes de sostre) de l'aprofitament urbanístic del sector, o aquell altre que pugui establir-se legalment, que formarà part del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, a excepció dels sòls urbanitzables que ja van assolir aquesta classificació mitjançant els instruments de planejament general o llurs revisions o modificacions aprovades definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, de conformitat amb la Disposició Transitòria Tercera d'aquest mateix text legal, en que la cessió serà del 10%.

6. Aquells sectors en sòl urbanitzable delimitat que hagin realitzat la gestió urbanística (cessions i reparcel·lació, etc) però que no hagin executat o completat les obres d'urbanització, s'entendran com a sectors urbanitzables en execució. El pla els assignarà sistema d'actuació i el sexenni en que han de completar i/o finalitzar la urbanització i la materialització de les obligacions, incloses aquelles que afecten l'habitatge protegit. L'incompliment dels terminis o d'alguna de les condicions facultarà l'Ajuntament a revisar el règim de sòl atorgat, el sistema d'actuació i el seu pas a sòl urbanitzable no delimitat.
7. L'incompliment dels terminis o d'alguna de les condicions imposades facultarà l'Ajuntament, previ requeriment en tal sentit, a modificar el règim de sol atorgat, el sistema d'actuació o el seu pas a sòl urbanitzable no delimitat.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DELS SISTEMES URBANÍSTICS

Art. 66 Claus d'identificació

<u>SISTEMES I SUBSISTEMES URBANÍSTICS</u>	<u>CLAU</u>
a) SISTEMA FERROVIARI	SF
b) SISTEMA DE COMUNICACIONS: Viari	SX
- Xarxa viària	SX1
- Vies cíviques	SX2
- Aparcament	SX3
- Xarxa de camins	SX4
c) SISTEMA D'ESPais LLIURES	SV
- Places i jardins del nucli urbà	SV1
- Parcs urbans i de transició hidrològica	SV2
- Espais lliures de les urbanitzacions	SV3
- Espais lliures de la zona costanera	SV4
- Parcs agrícoles i espais forestals	SV5
- Parcs i jardins de nova creació al Torrentó de Can Gelat	SV6
d) SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS	SE
- Docent	SE1
- Esportiu	SE2
- Sociocultural i recreatiu	SE3
- Sanitari i assistencial	SE4
- Religios	SE5
- Administratiu	SE6
- Dotacional	SE7
- Cementiri	SE8
- Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
- Equipament d'activitats a l'aire lliure	SE10
- Ús cívic central	SE11
- Centre de formació de pràctiques eqüestres	SE12
- Equipament agrícola Pla de Balasc	SE13
- Equipament Can Mas de D'Alt	SE14

e) SERVEIS TÈCNICS	ST
- d'abastament d'aigües	ST1
- d'evacuació d'aigües residuals	ST2
- de subministrament d'energia elèctrica	ST3
- d'altres serveis tècnics	ST4
f) SISTEMA HIDRÀULIC	SH
g) SISTEMA COSTANER	SC

SISTEMA DE FERROVIARI (clau SF)**Art. 67 Definició Sistema Ferroviari (clau SF)**

1. Formen el Sistema ferroviari aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril, en general delimitats per la tanca de protecció, i els terrenys necessaris per al desenvolupament directe del transport col·lectiu com són les estacions, baixadors, aparcaments i serveis complementaris.
2. El sòl qualificat de sistema general ferroviari serà de titularitat pública.

Art. 68 Règim general, limitacions a la propietat i autoritzacions.

1. Les obres i infraestructures dins aquest àmbit queden subjectes a la normativa específica sobre infraestructures viàries, la Llei 38/2015, de 29 de setembre, del sector ferroviari (LS'15), modificada en ciertos términos por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre del 2022 (MLSF'22), i el seu Reglament, Real Decret 2384/2004, de 30 de desembre (RSF), i el RD 2395/2004, de 30 de desembre, pel que s'aprova l'Estatut de l'entitat pública empresarial Administrador de Infraestructures Ferroviàries (ADIF).
2. Les condicions que regulen l'entorn de les línies del ferrocarril es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn d'aquestes vies, així com també per les corresponents disposicions urbanístiques. Per les línies fèrries, les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin en el sòl estaran subjectes al règim de protecció establert a la LSF'15, MLSF'22 i al RSF, en la que es delimita una zona de domini públic ferroviari, una zona de protecció i la línia límit d'edificació. Aquestes zones es fixen segons es grafia en els plànols d'ordenació, en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.
3. Als terrenys en servitud de protecció es donarà compliment a les limitacions regulades a l'article 46 del RGC per a les vies de transport i no s'interrompi la servitud de trànsit regulada a l'article 27 de la Llei de Costes.
4. Limitacions a la propietat i autoritzacions. (veure Annex X)
 - a) La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats per l'explanació de la línia ferroviària i una franja de terreny de vuit (8) metres a cada costat de la mateixa, mesurats horitzontalment i perpendicularment a l'eix de la línia des de les arestes exteriors de l'explanació. En sòl classificat pel planejament urbanístic com a urbà o urbanitzable delimitat, sectoritzat, programat o categoria equivalent, la distància establerta a l'apartat anterior per a la zona de domini públic serà de cinc metres. En sòl classificat pel planejament urbanístic com a no urbanitzable o urbanitzable no delimitat, sectoritzat, programat o categoria equivalent que passi a tenir la classificació d'urbanitzable delimitat, sectoritzat, programat o categoria equivalent no serà d'aplicació a la Zona de Domini Públic la reducció a cinc metres de les zones urbanes.
 - b) La zona de protecció constituïda per les franges de terreny situades a ambdós costats de la línia ferroviària i delimitades, interiorment per la zona de domini públic i, exteriorment per unes línies paral·leles a l'eix de la línia que delimita aquesta i situades a setanta (70) metres de l'aresta exterior de l'explanació més pròxima. En el sòl classificat pel planejament urbanístic com a urbà o urbanitzable delimitat, sectoritzat, programat o categoria equivalent, la distància establerta a l'apartat anterior per a la protecció de la infraestructura ferroviària serà de vint metres (20m), comptats en tots els casos des de les arestes exteriors de l'explanació.
 - c) Les línies límit de l'edificació se situen a cinquanta (50) metres de l'aresta més pròxima de la plataforma, mesurades horitzontalment a partir de la mateixa. On pot ser molt gran la projecció horitzontal de l'explanació, la línia límit d'edificació quedi dins de les zones de domini públic, la línia límit d'edificació es farà coincidir amb

la vora exterior de la zona de domini públic. A les línies ferroviàries que formen part de la Xarxa Ferroviària d'Interès General i que discorren per zones urbanes, la línia límit de l'edificació se situa a vint metres de l'aresta més propera a la plataforma.

- d) Per executar, en les zones de domini públic i de protecció de la infraestructura ferroviària, qualsevol tipus d'obres o instal·lacions fixes o provisionals, canviar el destí de les mateixes o el tipus d'activitat que es pugui realitzar en elles i plantar o talar arbres, es requerirà la prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, sens perjudici de les competències d'altres administracions públiques.
- e) A les zones de domini públic només es podran realitzar obres i instal·lacions, o canvis de destí o tipus d'activitat de les existents, prèvia autorització de l'administrador d'infraestructures ferroviàries, quan siguin necessàries per la prestació del servei ferroviari o quan la prestació d'un servei públic o d'un servei o activitat d'interès general així ho requereixi. Excepcionalment i per causes degudament justificades, es podrà autoritzar el creuament de la zona de domini públic, tant aeri com soterrat, per obres d'interès privat.
- f) En la zona de protecció no podran realitzar-se obres ni es permetran més usos que aquells que siguin compatibles amb la seguretat del tràfic ferroviari prèvia autorització, en qualsevol cas, de l'administrador d'infraestructures ferroviàries.
- g) La sol·licitud d'autorització per realitzar obres, instal·lacions o activitats en la zona de domini públic i en la zona de protecció i la línia límit d'edificació de la infraestructura ferroviària, s'examinarà per l'administrador d'infraestructures ferroviàries.
- h) En el cas que la sol·licitud d'autorització pretengués la realització d'obres o instal·lacions en la zona de domini públic per l'establiment d'un servei públic o d'interès general, aquella s'haurà d'acompanyar d'un projecte d'obres i instal·lacions i dels documents que acreditin la conformitat amb el planejament urbanístic i les autoritzacions urbanístiques exigibles. En tot cas, s'haurà de justificar l'interès general de la necessitat d'ocupació del domini públic que es sol·licita.
- i) Si la sol·licitud té per objecte la utilització de la zona de protecció, s'adjuntarà tota la documentació necessària per la correcta localització i definició de l'actuació que es pretén realitzar (obres o instal·lacions, canvis de destí o tipus d'activitat).
- j) Les sol·licituds de llicència d'obres d'edificació destinades a ús residencial i d'oficines en els sectors de planejament que incloguin el Sistema General Ferroviari o siguin contigus a aquest, hauran d'aportar en la seva documentació un Estudi de Sorolls i Vibracions redactat per tècnic competent, que defineixi les mesures de protecció necessàries, en relació a les infraestructures ferroviàries, per assegurar els nivells d'immissió de sorolls i de transmissió de vibracions, originats per la circulació dels trens, que es mantinguin dins dels nivells legalment establerts, així com definir les mesures a adoptar per assegurar que l'índex de percepció de sorolls i vibracions en l'àmbit interior de les edificacions no supera els límits permesos per les legislacions vigents.
- k) En aplicació de la Disposició transitòria novena de la LSF, el que disposa el tercer paràgraf de l'apartat 2 de l'article 13 respecte a la reducció de la zona de domini públic i al quart paràgraf de l'apartat 2 de l'article 15 respecte a la reducció de la línia límit de l'edificació, no és aplicable quan el canvi de classificació del sòl de no urbanitzable a urbanitzable ja estigui previst en els projectes de Plans Generals d'Ordenació Urbana o de Normes Subsidiàries del Planejament Municipal, així com les seves modificacions o revisions, que, en el moment d'entrada en vigor de la present disposició transitòria, havent complert els tràmits exigits per la legislació aplicable, ja estigueren aprovats inicialment.

SISTEMA DE COMUNICACIONS (clau SX)

Art. 69 Definició Sistema de comunicacions (clau SX)

1. El sistema urbanístic de comunicacions (clau SX) comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, i comprèn també les àrees de protecció i les respectives àrees d'aparcament de vehicles.
2. Comprèn per tant els espais i instal·lacions reservats al traçat i funcionalitat de la xarxa viària, i a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, amb l'objecte de mantenir nivells convenients de mobiliari i accessibilitat entre les diferents àrees urbanes i del territori, ordenats per aquest Pla d'ordenació.

Art. 70 Tipus de xarxes viàries

1. En el Pla d'ordenació s'estableixen les xarxes següents:
 - a) Xarxa de carreteres (clau SX1): Constituïda per les carreteres que recorren pel terme municipal, concretament per les següents vies:
 - La carretera N-2, la carretera nacional 2 al seu pas pel Maresme és una via de 50 km que uneix Montgat amb Palafrugells per la façana litoral i tècnicament com a carretera convencional de calçada única. L'administra el Ministeri de Foment.
 - L'autopista C-32 o Corredor del Mediterrani, és una autopista de titularitat de la Generalitat de Catalunya que passa per una part de la costa catalana, concretament pel Baix Penedès, el Garraf, el Baix Llobregat, el Barcelonès i el Maresme. És una via totalment segregada que no té cap enllaç al municipi de Santa Susanna.
 - b) Vies cíviques (clau SX2): Constituïda pels carrers del teixit urbà, per l'ús de vehicles, vianants i bicicletes.
 - L'amplada mínima de vorera en els nous PAU, sempre que sigui possible, serà de 2.20 m
 - En el supòsit que la calçada existent no sigui suficient es podrà afectar sòl de propietat privada amb la corresponent compensació econòmica per a la seva adquisició.
 - c) Aparcament (clau SX3): constituïda pel sòl d'ús d'aparcament públic.
 - d) Xarxa de camins (clau SX4): Constituïda per:
 - Els camins rurals que estructurin el territori, i que es grafien en els plànols d'ordenació.
 - La xarxa de prevenció d'incendis que figurin en el Pla d'Acció Municipal (PAM).
 - Els camins que figuren en els plànols del Cadastre del sòl rústic.
2. La xarxa de carreteres, les instal·lacions per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, i la xarxa de camins formen part de l'estructura general i orgànica del territori.

La legislació de carreteres (Text refós de la Llei de Carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, Reglament general de carreteres, aprovat pel decret 293/2003, de 18 de novembre, Llei de Carreteres de l'Estat, 25/88, de 29 de juliol i els reglaments que la desenvolupen), és d'aplicació a tots els efectes en les qüestions relatives a aquest tipus de vialitat, en cada cas i segons l'administració que en sigui titular. De produir-se contradicció entre la normativa del POUM i la legislació de carreteres esmentada"

Art. 71 Règim de les vies públiques i el seu entorn

1. En el projecte, la construcció, la conservació, el finançament, l'ús i explotació de les carreteres, s'observarà el que disposa el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres de Catalunya.
2. Les autoritzacions i els tràmits necessaris per a l'execució d'obres, col·locació de rètols, ocupació de via pública, etc, en els trams de carreteres que passen per sòl urbà es regiran per l'Ordenança d'ús i defensa de les carreteres de la Diputació de Barcelona.
3. D'acord amb el que disposa el Decret Legislatiu 2/2009 no tindran la consideració de carreteres, sense perjudici de la seva possible inclusió en la xarxa viària:
 - a) Les vies i els accessos als nuclis de població que integren la xarxa viària municipal, sempre que no tinguin la consideració de tram urbà o de travessera.
 - b) Les pistes forestals i camins rurals.
 - c) Els camins de servei o d'accés, de titularitat pública o privada, construïts com a elements auxiliars i complementaris de les activitats específiques de llurs titulars.
4. Les consideracions que regulen l'entorn de les vies, quan aquestes queden sotmeses al Decret Legislatiu 2/2009, es regeixen pel que aquest disposa sobre limitacions de la propietat, i sobre l'entorn de les altres classes de vies s'aplicaran, en el seu cas, les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
5. En cas d'absència de definició en les distàncies dels tancaments, s'aplicarà el que marca el reglament de carreteres.

6. Les noves interseccions previstes es faran de tal manera que quedin garantides totes les condicions de visibilitat i de seguretat, de tal manera que els radis de gir no tinguin unes dimensions inferiors a les mínimes exigibles per tal que permetin el moviment de tot tipus de vehicle pesant i atenent a la seva previsió d'ús. A més quedarà garantida la visibilitat de parada des de qualsevol punt de la calçada de la carretera en el tram afectat. A tal efecte, les rotondes que es prevegi es dissenyaran d'acord amb la "Instrucció per al disseny i projectes de rotondes" de la Generalitat de Catalunya.
7. El sistema d'aparcament (clau SX3) inclou les especificacions contingudes en el Text Refós de la 2a modificació del pla parcial del Torrentó de Can Gelat, aprovat definitivament l'1 de febrer de 2021, que per la regulació del sistema viari (clau 5) diu textualment:
 - a) Aquest sistema té idèntiques característiques i definició que l'així mateix denominat en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i correspon a la xarxa de vialitat per a la circulació de vehicles i vianants.
 - b) Els quals necessaris per als accessos de vehicles per travessar les voreres, es construïran a l'hora de realitzar les edificacions, sent el seu cost amb càrrec als peticionaris i acomodant-se a les pròpies necessitats dels edificis, havent però de definir-se detalladament en document annex al projecte, el que serà sotmès a informe de conformitat dels serveis tècnics municipals.
 - c) En l'àrea central del sector destinada a aparcament (Clau SX4 abans clau 5d), l'únic ús admès és el d'aparcament públic en superfície, al servei de tots els sectors turístics del municipi, per a vehicles busos i resta de vehicles i sense possibilitats de més edificació que les eventuais garites de cobrament i/o vigilància que s'hagin de menester amb un sostre màxim en conjunt de 25 m2. Es preveurà la construcció d'una o dues plantes soterrades en tot l'àmbit, el destí de les quals serà el d'aparcament públic per a vehicles turismes, si bé també podrà destinar-se el primer soterrani a aparcament per a busos, cas que justificadament es vegi necessari.
 - d) Els aparcaments previstos situats en la zona de titularitat pública de servitud de la carretera N-II, no podran ser vinculats a cap concessió administrativa i es garantirà en tot moment la seguretat viària i l'explotació adequada de la carretera.
8. El sistema viari (clau SX1 i SX2) inclou en la seva qualificació els espais de circulació i també els d'aparcament en el propi vial
9. El sistema de comunicacions viàries existents i les noves es projectaran i es repensaran des d'una perspectiva de gènere i es corregiran les mancances.
10. Als terrenys en servitud de protecció es donarà compliment a les limitacions regulades a l'article 46 del RGC per a les vies de transport i no s'interrompi la servitud de trànsit regulada a l'article 27 de la Llei de Costes.

Art. 72 Protecció de la xarxa de carreteres

1. La zona de domini públic comprèn els terrenys ocupats o d'ocupació futura prevista en el projecte constructiu per a la carretera i els seus elements funcionals i, llevat que excepcionalment es justifiqui per raons geotècniques del terreny que és innecessària, una franja de terreny, a cada costat de la via, mesurada des de l'aresta exterior de l'esplanació, de vuit metres d'amplada en les autopistes (C-32) i les vies preferents i de tres metres en les carreteres convencionals (N-II).
2. La zona de servitud consisteix en dues franges de terreny, a banda i banda de la carretera, delimitades interiorment per la zona de domini públic definida en l'article 34 i exteriorment per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació, a una distància de vint-i-cinc metres en les autopistes (C-32) i vies preferents i de vuit metres en la resta de carreteres (N-II), mesurats des de les arestes esmentades.
3. La línia d'edificació s'ha de situar, respecte a l'aresta exterior de la calçada, a cinquanta metres en les autopistes (C-32), les vies preferents i les variants que es construeixen amb l'objecte de suprimir les travesseres de població, i a vint-i-cinc metres en la resta de les carreteres (N-II).
4. Les limitacions a la propietat en aquestes zones i limitacions a l'edificació són les establertes a la legislació sectorial: Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres (estatal) i el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Carreteres de Catalunya, i els seus reglaments.

5. Entre el límit de la zona de domini públic i la línia d'edificació no es poden autoritzar obres de consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que impliquin augment de volum de l'edificació existent. Només es poden autoritzar obres de conservació i manteniment que no impliquin reconstrucció o millora i, en el cas de canvi d'ús, siguin compatibles amb l'ordenament urbanístic vigent. L'increment de valor que aquestes obres comportin no pot ser tingut en compte als efectes expropiatòris.
6. En relació a l'autopista C-32, de titularitat del Departament de territori de la Generalitat de Catalunya:
 - a) La zona de domini públic de l'autopista C-32 i els terrenys expropiats es qualifiquen en la seva totalitat com una zona de protecció dels Sistema Viari, quedant exclosos de qualsevol sector de planejament.
 - b) Els terrenys de titularitat de la Generalitat de Catalunya, situats fora de la zona de domini de l'autopista C-32, podran ser integrats en els diferents àmbits d'aquest pla, per tal de gaudir dels corresponents aprofitaments a favor de la Generalitat de Catalunya, en els futurs projectes de parcel·lació i urbanització, segons amb els criteris de la Subdirecció General d'Expropiacions i Projectes, del Departament de Territori.
 - c) En cas de no aplicar l'apartat anterior, aquests terrenys han de ser classificats com a una zona de protecció dels sistema viari i ser exclosos de qualsevol planejament.
 - d) Es defineixen les línies de delimitació del domini públic viari i de les zones de protecció de l'autopista C-32, segons el Capítol I del Títol Quart del TRLC, i el Capítol I del Títol Quart del RGC.
 - e) La zona definida entre el límit de la zona de domini públic de l'autopista C-32, i la línia d'edificació, haurà de ser classificada com a protecció de sistemes; o amb una qualificació que no sigui permesa l'edificabilitat, i queda prohibit qualsevol tipus d'edificació, incloses les obres subterrànies com piscines, aparcaments, dipòsits, pistes esportives i moviments de terres que poguessin influir negativament en el drenatge de l'autopista.
 - f) Es prohibeix qualsevol tipus d'activitat en la zona de domini públic de l'autopista C-32, és a dir, a 8 metres de l'aresta exterior de l'explanació de l'autopista C-32. Això inclou, l'execució de qualsevol treball de reposició i/o instal·lació de serveis, així com els seus elements auxiliars (arquetes, quadres de comandament, etc), tanques, plantacions i/o proteccions acústiques.
 - g) S'hauran de respectar totes les restriccions establertes en la zona de servitud. En aquesta zona no serà permesa la construcció de zones d'estacionament, així com construccions subterrànies.
 - h) Totes les edificacions, incloses les subterrànies, s'hauran de situar, com a mínim, fora de la línia d'edificació definida a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada de l'autopista C-32. Aquesta línia, en cap cas, serà interior a la zona de servitud marcada per la via, és a dir, 25 metres de l'aresta exterior de l'explanació.
 - i) S'haurà de demanar autorització per a qualsevol tipus d'activitat, canvi d'ús de les edificacions i reposicions de serveis afectats, que es realitzi en la zona d'afectació, és a dir, a 100 metres de l'aresta exterior de l'explanació de l'autopista C-32.
 - j) S'haurà de respectar les restriccions establertes en matèria de publicitat contingudes a l'article 42 del TRLC, modificat per l'article 168 de la 10/2011, de 29 de desembre, de simplificació i millorament de la regulació normativa, i els articles 91 i 92 del RGC.
 - k) Totes les activitats situades en l'àmbit del pla hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats. Així doncs, no seran permeses activitats situades en les zones adjacents a l'autopista C-32 que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària o al normal funcionament d'aquesta autopista.
 - l) S'haurà de donar compliment de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. El sistema d'il·luminació situat a l'interior d'aquest àmbit no afectarà negativament als usuaris de l'autopista C-32. Si es produís enlluernament en la via, el promotor/s haurà d'executar les mesures adients per a solucionar-ho, dintre dels costos finals.
 - m) S'haurà de donar compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica. Si es produís contaminació acústica sobre l'autopista C-32, el promotor/s haurà d'executar les mesures adients per a solucionar-ho, dintre dels costos finals.
 - n) Qualsevol tipus de modificació o canvi significatiu en el present POUM que es vulgui incorporar a posteriori, haurà de ser objecte de la corresponent sol·licitud d'autorització.

Art. 73 Protecció de la xarxa de camins

1. Tota la xarxa de camins del municipi, siguin de titularitat pública o privada, haurà de restar lliure al pas, si bé poden incorporar tanques de control de bestiar en règim de pastura.
2. L'amplada mínima dels camins de la xarxa bàsica serà preferentment de quatre metres (4,00 m) mesurats des de l'aresta exterior del camí. En cas de camins existents, l'amplada mínima serà la secció que presentin en l'actualitat amb un mínim i preferentment de 4,00 metres.
3. Qualsevol actuació d'obertura o recuperació de vies d'accés, camins i dreceres requerirà l'aprovació d'un projecte d'actuació específica, d'acord amb l'art. 47 RPLU, sempre que no sigui preceptiu l'aprovació d'un pla especial urbanístic d'acord amb l'art. 46 RPLU.
4. L'obertura de camins en cornisa, en carenes o que incideixin en llocs de vistes panoràmiques requerirà per a l'obtenció de llicència municipal un estudi específic sobre el seu impacte paisatgístic.
5. Les construccions permanents autoritzades en el sòl no urbanitzable i les de caràcter provisional permeses per aquesta normativa es separaran com a mínim tres metres (3,00 m) o dues vegades l'altura màxima de l'edifici de l'aresta exterior del camí.
6. En el tractament superficial dels camins i vies rurals s'evitaran els paviments impermeables o de naturalesa asfàltica, sempre que la intensitat de l'ús o el seu cost de manteniment aconsellin el contrari.
7. L'Ajuntament podrà repercutir els costos de manteniment sobre els principals beneficiaris.

Art. 74 Desenvolupament

1. En els plànols d'ordenació s'indica la xarxa viària local en sòl urbà. Els projectes d'urbanització o els plans especials si és el cas, precisaran el disseny de cadascuna de les vies, fent referència als espais reservats als vehicles, a les parades per a la prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers, a l'aparcament, als vianants, els carrils per bicicletes si s'escau, les voreres, als arbres i a tots els elements que calguin per aconseguir una millora en la qualitat ambiental.
2. En tots els trams de les carreteres confrontants amb sòl urbanitzable i/o sòl urbà objecte d'un polígon d'actuació urbanística o d'un pla de millora urbana, el planejament derivat i els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat de cadascun d'aquests àmbits i els seus accessos a les carreteres. Els àmbits dels sectors s'hauran d'ajustar per tal d'incloure en el seu interior el sòl necessari per a la construcció dels seus accessos a les carreteres. Els costos de tots aquests intercanviadors i de les actuacions d'adequació de les carreteres que siguin necessàries s'hauran d'incloure en les càrregues d'urbanització imputables als sectors beneficiats.
3. En el planejament derivat i en els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni en general les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera aquelles interseccions en creu que es justifiqui la seva necessitat per la configuració de la trama urbana.
4. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
5. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb allò que estableix la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i en tant no entrin en vigor el desplegament reglamentari d'aquesta llei, el reglament aprovat pel Decret 136/1999, de 18 de maig, en tot allò que no contradigui la llei vigent, no s'hi oposi i no hi sigui incompatible.
6. El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin les carreteres hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona."

Art. 75 Necessitat de llicència

1. Les construccions, les instal·lacions i les edificacions d'altres activitats situades en zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes, en tot cas, i sense perjudici d'altres intervencions, a la llicència municipal.
2. L'Administració municipal, o l'interessat, demanarà dels òrgans competents en matèria d'obres públiques el preceptiu informe. Els informes denegatoris per raons de competència específica determinaran la denegació de la llicència municipal.

Art. 76 Àrea de servei a la Carretera N-II

1. En l'àrea de servei a la ctra N-II situada al sud de la Rotonda de la N-II es situa dos àmbits edificables:
 - a) Estació de servei, amb ús de subministrament de carburants, fungibles automoció, serveis sanitaris al públic, administració, amb les següent condicions:
 - Sostre màxim: 150 m².
 - Superfície marquesina: 413 m² amb alçada 6 m.
 - Edificació de PB / 4m.
 - b) Serveis complementaris a la xarxa viària amb usos de serveis (restauració, comerç d'alimentació, quiosc, serveis de repòs i lúdic per infants, serveis sanitaris al públic) amb les següents condicions:
 - Sostre màxim: 651 m², dins l'àmbit grafiat en plànol O3j.
 - Nombre de plantes i ARM: PB / 4,00 m.

Art. 77 Publicitat

1. La col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda, visibles des de qualsevol via pública, està subjecta a llicència municipal, sense perjudici d'altres intervencions administratives. Es respectaran en tot cas les limitacions establertes a la Llei de Carreteres i l'ordenança municipal.
2. No es permetrà la col·locació de cartells o d'altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques limitin la contemplació o alterin l'harmonia del paisatge.

SISTEMA D'ESPais LLIURES (clau SV)

Art. 78 Definició. Sistema d'espais lliures (clau SV)

1. El sistema d'espais lliures comprèn aquells sòls localitzats en diferents àrees del municipi de Santa Susanna que permeten estructurar i adscriure a l'ús públic la xarxa de sòls adscrits a zones verdes urbanes, d'itinerari paisatgístic, circuits per a vianants a través d'eixos cívics i espais forestals i agrícoles.
2. El sistema d'espais lliures s'identifica genèricament amb la clau SV i amb la identificació de subsistema que resulta de l'article següent.

Art. 79 Determinacions generals

1. Aquest Pla d'ordenació estableix en sòl urbà, la localització dels espais lliures. Aquesta localització es podrà precisar mitjançant plans especials que, com a desenvolupament d'aquest Pla d'ordenació, es poden redactar en els subsistemes que es regulen quan així s'estableixi.
2. Respecte als sòls destinats a algun dels subsistemes d'espais lliures que es qualifiquin en els plans parcials d'ordenació en el cas del sòl urbanitzable, aquest Pla d'ordenació estableix els estàndards corresponents i preveu les condicions generals d'ordenació d'aquests espais.
3. El sistema urbanístic d'espais lliures admet l'aprofitament privatiu del subsol per poder-se destinar a aparcament. S'admet en aquest cas la concessió administrativa. S'admet també la implantació d'estacions transformadores.
4. El sistema d'espais lliures existents i els nous es repensaran des d'una perspectiva de gènere i es corregiran les mancances

5. Als terrenys en servitud de protecció es donarà compliment a les limitacions regulades a l'article 46 del RGC per a les vies de transport i no s'interrompi la servitud de trànsit regulada a l'article 27 de la Llei de Costes.

Art. 80 Subsistemes del sistema d'espais lliures

En el sistema d'espais lliures s'inclouen els sis subsistemes que s'han descrit en l'article 66.c) d'aquestes Normes Urbanístiques. En cada cas la qualificació respon a la singularitat del sòl d'espai lliure, a llur funcionalitat per als ciutadans i la seva situació respecte a la trama urbana.

Art. 81 Subsistema de places i jardins del nucli urbà (SV1)

1. Definició: comprèn els sòls destinats a espais verds urbans de dimensions mitjanes, inferiors a 10.000 m², corresponents a places i jardins inclosos a la malla urbana de Santa Susanna.
2. Règim general: en l'obtenció, finançament, ús, explotació i conservació dels sòls compresos en el subsistema de places i jardins del nucli urbà (SV1) s'observaran les determinacions del present POUM així com aquells que puguin fixar els plans de millora urbana en el sòl urbà no consolidat, els plans especials d'ordenació del sòl de sistema d'espais lliures i, en el seu cas, els plans parcials d'ordenació quan puguin incidir en aquest tipus de subsistema.
3. Titularitat: els sòls qualificats com a places i jardins del nucli urbà (SV1) són de titularitat pública.
4. Condicions d'ús:
 - a) Els sòls qualificats com a places i jardins del nucli urbà (SV1) admeten els usos i activitats de caràcter públic compatibles amb l'ús de lleure de la població. Incloent els jocs infantils i zones de pràctica esportiva en els termes que es descriuen en el punt 4.f del present article.
 - b) La utilització d'aquest sòl permetrà acollir graus d'utilització alta per part de la ciutadania amb requeriments de neteja diaris i manteniment regular.
 - c) S'admet la instal·lació de guinguetes i quioscos de venda de begudes, gelats, etc, i en general serveis a la ciutadania. Podran ser d'instal·lació temporal o permanent, en règim de concessió. No podran ocupar més del 5% del sòl del subsistema concret. Els sòls d'aquest subsistema permetran, també, la instal·lació de mercats no sedentaris i d'activitats temporals associades a esdeveniments culturals (concerts, recitals, etc.) esportius, festes majors i altres similars.
 - d) En el sòl i el subsol del subsistema SV1 s'hi admet la instal·lació de centres de transformació elèctrica.
 - e) En el subsol del subsistema SV s'hi admet, justificadament, la construcció d'aparcaments públics. En aquest cas caldrà la tramitació d'un pla de millora urbana per a la regulació volumètrica del subsol i tractament del sòl adscrit a l'espai públic, així com la tramitació del corresponent expedient de concessió administrativa per a l'ús del subsol en tals condicions.
 - f) Condicions de tractament del sòl i ordenació:
 - Per al tractament del sòl inclòs en aquest subsistema s'utilitzaran elements de vegetació de complexitat mitjana a partir de sauló, entapissats, arbustos de plantació autòctona, gespa, arbres igualment d'espècies autòctones, etc.
 - S'admet la instal·lació d'elements de mobiliari (bancs, fonts i papereres) i d'enllumenat públic (fanals, il·luminació ornamental i tipus balisa lluminosa).
 - Els sòls qualificats amb la clau SV1 estan vinculats a la trama urbana del sistema viari urbà de Santa Susanna i són complementaris d'aquesta vitalitat.
 - En aquest subsistema s'admetrà la instal·lació de zones destinades a jocs infantils i també a la pràctica esportiva. Això és, zones de patinatge, pràctica de bàsquet i futbol. En aquest casos es podrà aplicar un tractament de sòl dur que faciliti aquests destins.
 - Als espais lliures qualificats amb la clau SV1 al PAU12 situats a l'oest de la prolongació del c/ Lledoners, reduir al mínim imprescindible la ocupació i fragmentació per l'edificació i les instal·lacions, als efectes de garantir la permeabilitat territorial.

Art. 82 Subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (SV2)

1. **Definició:** Comprèn d'una banda els espais verds urbans oberts de dimensions grans, superiors a 10.000 m². Que presenten valors ecològics, de connectivitat biològica actuals o potencials, encara que compatibles amb les activitats de lleure i gaudi de la població. Comprèn també aquest subsistema els sòls situats a les vores de la Riera de Santa Susanna a modus de trànsit amb aquest sistema hidrològic.
2. **Règim general:**
 - a) En l'obtenció, finançament, ús, explotació i conservació dels sòls compresos en el subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (SV2) s'observaran els preceptes del present POUM i d'aquelles altres normatives sectorials d'aplicació en matèria mediambiental.
 - b) El seu règim està associat per acollir graus d'utilització mitjana-baixa per part de la població amb requeriments de neteja i manteniment en funció de les necessitats, i en tot cas amb una cadència estacional.
3. **Titularitat:** els sòls qualificats com a subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (SV2) són de titularitat pública.
4. **Condicions d'ús:**
 - a) En els sòls qualificats com a subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (SV2) s'admeten les activitats i usos de caràcter públic compatibles amb l'ús del lleure i constituïran zones de passeig i esbarjo de la població. Podran contenir les senyalitzacions necessàries per facilitar recorreguts de senderisme, excursió, caminades, etc.
 - b) No s'admetrà la instal·lació de cap element constructiu tipus guinguetes i quioscos llevat d'elements d'aquest tipus de caràcter provisional associats exclusivament a esdeveniments específics tals com curses, caminades populars, aplecs, festes populars, etc. Només podran implantar-se durant el temps necessari per l'activitat corresponent de que es tracti.
5. **Condicions de tractament del sòl i ordenació:**
 - a) El tractament del sòl qualificat com a subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (SV2) serà a partir d'elements de vegetació de complexitat mitjana-alta tals com sauló, entapissats, arbustos i arbres de plantació autòctona, etc.
 - b) Com a elements de mobiliari s'admetran exclusivament els jocs, les taules i bancs tipus pic-nic, fonts i papereres, punts de llum preferentment de balisa lluminosa.
 - c) Els espais públics de transició hidrològica configuren franges de sòl en contacte amb la zona de riera de morfologia lineals o allargassada.
 - d) La Subzona situada al marge dret del final de la Riera admet situar una guingueta de 300m² destinada a serveis d'ús turístics per tal de que l'ajuntament disposi d'un sostre per completar l'activitat turística de l'entorn i el parc urbà on s'emplaça.
6. **Identificació:**
 - a) Constitueixen sòls inclosos en el subsistema de parcs urbans i de transició hidrològica (clau SV2) els confrontants amb la riera situats al sud de la ctra. N-II.
 - b) L'anterior relació, que no té caràcter exhaustiu, podrà ser ampliada, revisada o modificada a través de la corresponent qualificació urbanística i en tot cas per mitjà de la tramitació de la figura de planejament escaient.

Art. 83 Subsistema d'espais lliures de les urbanitzacions (SV3)

1. **Definició:**
 - a) Comprèn els sòls destinats a espais verds de les urbanitzacions de Santa Susanna, amb independència de llur extensió superficial.
 - b) Només s'entendran inclosos en aquest subsistema els terrenys que hagin estat objecte del procés de transformació urbanística corresponent, per tant, cedits en favor de l'administració municipal i amb urbanització recepcionada en legal forma.
2. **Règim general:** els sòls compresos en el subsistema d'espais lliures de les urbanitzacions (SV3) observaran els preceptes del present POUM així com del planejament derivat i dels projectes d'urbanització que n'hagin pogut

definir les condicions. S'atendran, també, a les determinacions que puguin resultar de l'acta de recepció subscripta entre els propietaris i/o promotors de la urbanització i l'administració municipal de Santa Susanna.

3. Titularitat: els sòls qualificats com a subsistema d'espais lliures de les urbanitzacions (SV3) són de titularitat pública.
4. Condicions d'ús: l'ús d'aquests sòls seran de zones de passeig i esbarjo de la població, resident o no a la urbanització on es localitzi.
5. Condicions de tractament del sòl i ordenació:
 - a) El tractament dels sòls inclosos en el subsistema d'espais lliures de les urbanitzacions serà a partir d'elements de vegetació principalment forestal i en tot cas a través d'elements propis de l'entorn com sauló, arbustos i vegetació de plantació autòctona. Sens perjudici del que hagi pogut determinar el projecte d'urbanització de l'àmbit corresponent.
 - b) Els elements de mobiliari seran aquells que determini el projecte d'urbanització que s'hagi aprovat i executat. No s'admetrà cap ocupació a través d'elements, construccions o instal·lacions fixes ni mòbils.
 - c) El seu manteniment anirà a càrrec de l'administració municipal llevat que l'obligació pugui recaure en la junta de conservació del sector corresponent.

Art. 84 Subsistema d'espais lliure de la zona costanera (SV4)

1. Definició: comprèn els sòls destinats a espais de circulació exclusiva de vianants, bicicletes i patinets en el front costaner de Santa Susanna. En concret, aquell que abasta tot l'espai comprès des del límit de la zona marítim-terrestre fins a la via fèrria o bé fins el Passeig Marítim, l'Avinguda del Mar o el carrer Consolat de Mar. Ocuparà només el sòl expressament qualificat amb aquesta clau SV4 que permeti la circulació descrita de forma paral·lela a la línia de costa.
2. Règim general: a través de pla especial es podrà qualificar sòls que formin part del domini públic per a la seva qualificació com subsistema d'espais lliures de la zona costanera (SV4).
3. Titularitat: els sòls qualificats com a subsistema d'espais lliures de la zona costanera (SV4) són de titularitat pública.
4. Condicions d'ús: L'ús d'aquests sòls seran de zones de caminada per a vianants, circuits de bicicleta o patinet.
5. Condicions de tractament del sòl i ordenació: el tractament del sòl comprès al subsistema d'espai lliure de la zona costanera (SV4) serà a partir de la traça de camins de sauló preferentment en consonància amb l'ús per a vianants, bicicletes i patinets. En cas que les condicions del sòl i la facilitació de l'ús així ho requereixin podran aplicar-se solucions puntuals de panot, cimentat o similar. No s'admetran altres elements que punts de llum de balisa d'enllumenat o fanal, el mobiliari urbà i els quioscos d'informació i venda de tiquets d'activitats nàutiques o de platja o punts de socors.

Art. 85 Subsistema de parcs agrícoles i espais forestals (SV5)

1. Definició: Comprèn els sòls qualificats de sòl urbà adscrits a usos agrícoles tipus hort urbà. També forma part d'aquest subsistema el sòl de naturalesa forestal.
2. Règim general: en els sòls compresos en el subsistema de parcs agrícoles i espais forestals (SV5) s'observaran els preceptes del present POUM així com del planejament sectorial específic que pugui ser d'aplicació per al sòl d'ús forestal.
3. Titularitat: els sòls qualificats com a subsistema de parcs agrícoles i espais forestals (SV5) són de titularitat pública.
4. Condicions d'ús:
 - a) En els sòls qualificats com a subsistema de parcs agrícoles i espais forestals (SV5) s'admetran només els usos agrícoles vinculats als horts urbans, quan així correspongui.
 - b) Quan es tracti de sòl forestal no s'admetrà cap altre ús que el vinculat a naturalesa pròpia de terreny de conformitat amb la Llei Forestal de Catalunya i normativa concordant.
5. Condicions de tractament del sòl i ordenació: en aquests sòls no s'admetrà la instal·lació de cap construcció ni tampoc de mobiliari urbà. Llevat, en tot cas, de les necessitats pròpies dels usos agrícoles prèvia la presentació

del corresponent projecte a l'Ajuntament de Santa Susanna per tal de garantir la uniformitat d'aquest tipus d'instal·lacions. En concret: casetes d'eines i de guarda d'elements propis del conreu; pous; tanques de fusta per la separació de les zones de cultiu; etc.

Art. 86 Subsistema de parcs i jardins urbans de nova creació al Torrentó de Can Gelat (SV6)

1. Definició: comprèn els sòls destinat a espais verds del Torrentó de Can Gelat.
2. Règim general: els sòls compresos en el subsistema de parcs i jardins urbans de nova creació al Torrentó de Can Gelat (SV6) observaran els preceptes del present POUM així com del planejament derivat i dels projectes d'urbanització que n'hagin pogut definir les condicions.
3. Titularitat: els sòls qualificats com parcs i jardins urbans de nova creació al Torrentó de Can Gelat (SV6) són de titularitat pública.
4. Condicions d'ús:
 - S'admet la instal·lació de guinguetes i quioscos de venda de begudes, gelats, etc, i en general serveis a la ciutadania. Podran ser d'instal·lació temporal o permanent, en règim de concessió, amb una edificabilitat màxima possible de 0,03 m2/m2 per a edificacions de serveis al parc, la qual podrà situar-se totalment o parcial en els terrenys confrontants qualificats de Zona Verda Equipada (SE9), afegint-se a la d'aquella.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS: EQUIPAMENTS (clau SE)

Art. 87 Definició Sistema d'equipaments comunitaris (clau SE)

1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sociocultural - recreatiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social. Comprèn per tant els sòls o edificacions destinats a usos públics o col·lectiu al servei directe de la població.
2. El sòl que el Pla d'ordenació reserva per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, tot i que s'admet la titularitat privada del sòl i de l'ús en els equipaments existents.
3. Quan, per a l'obtenció del sòl destinat a un determinat equipament calgui utilitzar la via expropiatòria, el planejament, si no ho fa el POUM, haurà d'haver assignat, motivadament, l'ús concret d'equipament.
4. La Corporació Municipal podrà subscriure convenis per a la construcció o la gestió d'equipament de titularitat privada, sempre que es compleixin els requisits següents:
 - a) Que les persones físiques o jurídiques no tinguin ànim de lucre o que els béns necessaris restin afectats com a patrimonis separats, a l'ús objectiu del contingut, i que en la gestió dels quals no tinguin ànim de lucre aquestes entitats.
 - b) Que el destí de l'equipament sigui per a activitats culturals, de culte i activitats religioses, científiques, benèfiques i d'assistència social, sanitàries, esportives i docents a les quals es reconeguin la utilitat pública o l'interès social.
 - c) Que sobre els terrenys en qüestió no es prevegi legalment, per a idèntica fi, l'actuació pública.
 - d) Que es justifiqui la necessitat col·lectiva de l'equipament en l'àmbit territorial que s'inscriu, i es respecti dins les finalitats específiques per a equipaments, la igualtat dels ciutadans al seu accés. Així mateix, caldrà també precisar que en els supòsits en què s'admeti la titularitat privada de l'equipament, el sòl no pot provenir ni de l'expropiació forçosa ni de cessions obligatòries ni gratuïtes a favor de l'Administració actuant.
5. Els equipaments existents podran mantenir el règim de propietat o titularitat que tinguin en el moment de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació.
6. Els equipaments comunitaris provinents de cessió gratuïta o d'expropiació seran de titularitat pública i se'ls podrà aplicar, en el seu cas, el règim de concessions administratives.
7. Els equipaments existents i els nous es repensaran des d'una perspectiva de gènere i es corregiran les mancances.

8. En la implantació dels equipaments comunitaris es minimitzarà l'afectació dels hàbitats d'interès comunitari que s'hi incloguin o hi confrontin.

Art. 88 Usos

1. Dins el sistema d'equipaments comunitaris poden establir-se els usos següents, que el Pla identifica amb les corresponents claus:

a) Docent	SE1
b) Esportiu	SE2
c) Sociocultural i recreatiu	SE3
d) Sanitari i assistencial	SE4
e) Religios	SE5
f) Administratiu	SE6
g) Dotacional	SE7
h) Cementiri	SE8
i) Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat	SE9
j) Equipament d'activitats a l'aire lliure	SE10
k) Ús cívic central	SE11
l) Centre de formació de pràctiques eqüestres	SE12
m) Equipament agrícola Pla de Balasc	SE13
n) Equipament Can Mas de D'Alt	SE14

Art. 89 Assignació d'usos

- En aquest Pla d'ordenació s'assigna el tipus concret d'equipament en aquells sòls que actualment el tenen assignat, o bé l'ús genèric d'equipaments (clau SE), en el que l'Administració hi especificarà l'ús concret en funció de l'equipament que li interessi assignar. L'ús dels equipaments qualificats amb la clau d'ús genèric (clau SE) podrà ser concretat a través d'un pla especial.
- En sòl urbanitzable l'assignació concreta d'ús podrà fer-se per pla parcial o per un pla especial. Si no es coneix l'ús concret al que es vol destinar un equipament, s'assignarà el d'equipament genèric, admetent tots els usos.
- Sempre que no es disminueixi la superfície global de cada ús o usos, es podrà variar l'assignació de l'ús o els usos vigents mitjançant un pla especial, mantenint-se, però, l'adscripció al sistema d'equipaments comunitaris.
- Quan un equipament comunitari, en funcionament o previst, caigués en desús, es destinarà a un altre ús dels admesos en el sistema.
- Altres alteracions del sistema d'equipaments implicarà la modificació o revisió del Pla d'ordenació.
- El sòl qualificat d'equipaments podrà utilitzar-se com a aparcaments fins que s'executi l'equipament amb l'ús assignat.
- Quan es presenti la necessitat d'un espai per a centre de culte, si hi ha demanda d'espai per a la pràctica religiosa, es realitzarà un Estudi per determinar la seva ubicació, que podrà adoptar la figura de Pla especial.
- Ús temporal. Determinats terrenys tenen assignats usos assimilables als equipaments però amb una utilització puntual i temporal (per exemple la Fira o espais ocupables a la festa major, etc). Aquests terrenys podran ser objecte d'adquisició per via expropiatòria com actuació aïllada en sòl no urbanitzable.
- L'illa d'equipaments situada a la Rambla dels Països Catalans, formada per l'equipament SE11, se li assignen els següents usos:

Docent	SE1
Esportiu	SE2

Sociocultural i recreatiu	SE3
Sanitari i assistencial	SE4
Administratiu	SE6
Dotacional	SE7

Regulació de la Modificació Puntual al PGOM de l'Illa d'equipaments públics del sector Can Martorell aprovada definitivament el 20.03.2019:

Art. 5è. Règim específic d'usos en el Sistema d'Equipaments d'Ús Cívic central (clau 10b.1)

1. Els usos específics admissibles en aquest sistema coma a Usos principals són:

Residencial especial

Format per els edificis o instal·lacions destinats a l'allotjament d'una pluralitat de persones, amb finalitats diferents a l'ús hotel·ler.

Compren:

- Prestacions de serveis destinats a allotjament comunitari. Com residències per a gent gran, centres assistits o similars.
- Habitatges tutelats i establiments en els que s'exerceix una funció social a la comunitat com ara centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts . centres de reinserció social, etc., sempre que s'inclogui l'allotjament.

Educatiu

Compren l'ensenyament en totes les seves modalitats, llars d'infants, preescolar, primària, secundària i universitaris. Inclou també les escoles d'idiomes, d'informàtica, d'arts plàstiques, de conducció i en general les activitats formatives no incloses específicament en un altre ús específic.

Esportiu

Compren les activitats relacionades amb la practica dels exercicis de la cultura física i esports, com gimnasos, piscines i similars que formin part del programa funcional de l'equipament.

Cultural i associatiu

Compren les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferencies, arxius, centres culturals i similars, així com les activitats de naturalesa social que es desenvolupen en centres d'associacions cíviques i similars.

Sanitari assistencial

Compren les activitats relacionades amb el tractament o allotjament temporal de malalts, dispensaris, ambulatoris i clíniques. Inclou també aquest establiments (sense allotjament) en els que s'exerceix una funció socials de servei a la comunitat, com ara casals, centres de dia, menjadors (no vinculats a instal·lacions educatives), centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de reinserció social, etc.

Oficines i serveis

Compren totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic i les activitats de prestació de serveis personals al públic coma a consultoris mèdics o afins, els centres de suport familiars i altres activitats similars, vinculades a l'administració pública. També s'admeten locals per a la prestació de serveis públics, bombers, policia, correus, protecció civil o afins.

Allotjament dotacional:

Compren l'habitatge regulat per la legislació urbanística vigent que es pot edificar en sòls qualificats d'equipament, que comprèn les actuacions públiques i privades d'habitatge i/o allotjaments destinades a satisfer els requeriments de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

2. Els usos admissibles com a Usos complementaris dels anteriorment descrits i vinculats necessàriament a algun d'aquest usos principals, se'n accepten els següents:

Garatges/aparcaments

Compren els locals que presten servis de dipòsit, estacionament o custodia permanent o temporal de vehicles de qualsevol classe i categoria, a excepció de la modalitat específica d'estacionament o custodia d'autocaravanes o similars. Aquest ús s'admet tant en planta soterrània sense limitació de superfície, permetent-se, per una millor funcionalitat conjunta, la possibilitat de interconnexió per sota la via cívica, entre els garatges de les diferents parcel·les, i fins i tot amb el garatge existent en el subsol de la rambla dels Països Catalans.

Restauració

Compren els establiments o espais oberts als públic on es consumeixen aliments, begudes (restaurants, bars i cafeteries), adscrits a l'ús que complementen i formant part del seu programa funcional. La superfície màxima a destinar en cada edifici per aquest ús no podrà superar el 5% del seu total.

3. En atenció a la seva titularitat pública com a sistema, i com a tal, la seva destinació al servei d'objectius de caràcter col·lectiu i d'interès general, els anteriors usos poden ser exercits directament per l'administració o bé delegada la seva funció de servei a entitats particulars, organismes privats o persones físiques, en regim de concessió administrativa.

Art. 6è. Règim urbanístic de les Vies cíviques Clau 5b

1. Aquest sistema de vies cíviques correspon a les vies de comunicació reservades únicament i exclusivament a la circulació de vianants i com espais de relació a l'aire lliure situats entre les edificacions o al seu voltant.

2. Excepcionalment es pot autoritzar la circulació rodada per accés de vehicles limitada tan sols al servei de manteniment de les edificacions, si bé s'evitarà en un disseny de les noves edificacions que hi hagi de ser necessària aquesta possibilitat d'accés.

10. El sòl qualificat de SE1 de l'Escola Sta. Susanna i l'Escola Montagut podran ampliar la seva superfície construïda en 600 m²st cada una.

11. El sòl qualificats d'Equipament amb clau SE a Can Ballester se li assignen els següents usos:

Docent	SE1
Esportiu	SE2
Sociocultural, oci i recreatiu	SE3

12. La definició dels usos assignats a cada destinació és la que ve recollida en el capítol V (Regulació dels usos) del Títol III de la present normativa urbanística.

Art. 90 Condicions detallades d'ordenació, edificació i ús

1. L'edificació en les àrees d'equipament comunitari s'ajustarà a les limitacions superficials i volumètriques establertes per a cada destinació i en tot cas hauran de donar compliment a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, el paisatge de l'entorn i a l'organització general del teixit urbà en el que se situen.
2. L'edificabilitat neta per als nous equipaments, cas de no estar regulada en la seva definició específica de cada sistema, es regularà d'acord amb les condicions de les edificacions de l'entorn, i cas de que aquests paràmetres no s'ajustin a les necessitats que siguin requerides per l'equipament, serà necessari concretar-les mitjançant la redacció i aprovació d'un Pla especial urbanístic.
3. La regulació específica de les diferents destinacions sistemes comunitaris són les següents:

SE1. Docent: L'ús principal és el educatiu

En l'àmbit de l'Escola Santa Susanna i Escola Montagut es podrà ampliar la superfície construïda en 300 m² en cadascuna.

SE2. Esportiu: L'ús principal és l'esportiu a l'aire lliure **o en recinte tancat.**

SE3. Sociocultural i recreatiu: Els usos principals són cultural, associatiu i recreatiu.

SE4. Sanitari i assistencial: L'ús principal és el sanitari assistencial.

SE5. Religiós: L'ús principal és el religiós. Per a cobrir les eventuais demandes d'espai per a les pràctiques religioses es realitzarà un estudi específic per a determinar la seva ubicació més adient que podrà ser mitjançant la figura de Pla Especial

SE6. Administratiu: L'ús principal és el d'oficines i serveis de titularitat pública.

SE7. Dotacional: L'ús principal és el d'allotjament dotacional. Cada àmbit amb ús dotacional tindran un sostre màxim de 2.940 m²st i 42 habitatges, i les edificacions tindran una alçada màxima de PB+2P, amb la següent condicions:

- El nombre màxim de plantes sobre rasant serà de dues, corresponents a planta baixa i 2 plantes.
- En planta baixa i 1a planta l'ocupació màxima serà la definida en el plànol d'ordenació O-03 i en planta 2a l'ocupació màxima permesa serà del 50 % de la superfície ocupada en planta baixa, podent-ne destinar a terrasses trepitjables la resta de planta no edificada.

SE8. Cementiri: Es redactarà un Pla Especial per la seva qualificació i posterior implantació, i el PE incorporarà un estudi sobre necessitats que es poden preveure en relació amb el servei de cementiri, segons l'art 42 del Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de la policia sanitària mortuòria que a l'hora permeti determinar quina és la superfície de terrenys de cementiri suficient, segons els articles 45 i 46 de l'esmentat Decret. D'acord amb els articles 40.1 i 40.2 del mateix Decret, caldrà realitzar un estudi hidrogeològic per tal de determinar la idoneïtat de l'emplaçament.

SE9. Zona verda equipada Torrentó de Can Gelat:

És un sistema destinat a equipament (inclòs en el sector Torrentó de Can Gelat) per a usos públics en un entorn notablement arbrat en els espais lliures no edificats.

Condicions edificatòries i usos:

És d'aplicació el tipus d'ordenació oberta, regulada per les condicions edificatòries i usos admesos, principals i complementaris que tot seguit s'especifiquen.

- a) La composició volumètrica de les edificacions és lliure amb les següents condicions:
- El sostre màxim total edificable total serà de 1450 m² que podrà realitzar-se en una sola o en varies edificacions.
 - Les separacions mínimes a tots els límits serà de 5,00 m i en cas d'edificar-ne més d'un edifici en la mateixa parcel·la, la separació mínima entre els mateixos serà també de 5,00 m.
 - L'alçària màxima de les edificacions sobre el rasant és de 5,00 m corresponents a una sola planta, no admetent-se els altells formant entre-planta o entresolat.
 - El sortint màxim per als elements volats oberts serà de 2,00 m
 - La coberta serà plana.
 - En els espais lliures es plantarà arbrat d'espècies autòctones mediterrànies.
- b) Els usos principals admesos són preferentment:
- Restauració (Bars, restaurants, cafeteries o similars).
 - Lleure
 - Instal·lacions d'atraccions de fira i altres recreatives
- c) Sense que esdevinguin dominants, també seran permesos els següents usos addicionals:
- Sanitari i Assistencial
 - Educatiu
 - Cultural i associatiu
 - Oficines i serveis
 - Esportiu
- d) Es preceptiva la construcció de dues plantes soterrades sota tot el sector, el destí de les quals serà el d'aparcament fins a un 80% de la seva superfície i la resta com a magatzems al servei dels usos que s'hi ubiquin sobre rasant. El forjat superior de l'aparcament s'haurà de preveure amb resistència suficient per a suportar un gruix de 50 cm de terres per a permetre la plantació de l'arbrat.
- e) Al tractar-se d'un sistema, i per tant de terrenys públics, la seva explotació haurà de realitzar-se per Concessions administratives amb les corresponents adjudicacions mitjançant concurs públic segons legislació vigent i d'acord amb les prescripcions particulars que l'Ajuntament determini en el seu moment.

SE10. Sistema d'Equipament d'activitats a l'aire lliure

- a) Comprèn una àrea a cel obert, destinada a activitats públiques a l'aire lliure, com poden ser: mercat setmanal, exposicions de maquinària agrícola o d'obres públiques, fires agroalimentàries o enològiques, aplecs, concerts, ballades de sardanes, espectacles circenses, o altres tipus d'atraccions, etc.
- b) S'admet l'ús d'aparcament públic per a vehicles en plantes soterrani, què, en cas de ser de pagament, podran ser explotats en règim de concessió administrativa³.- Les plantes soterrani destinades a aparcament podran ocupar el 100% de la superfície neta de parcel·la, respectant les separacions a vials, amb la única condició que el sostre de la planta superior, que constituirà l'esplanada on es desenvoluparà l'activitat de l'equipament a l'aire lliure, haurà d'adaptar-se en tot el seu perímetre a les rasants dels vials limítrofes, sense sobresortir, en cap punt, per damunt de les voreres.
- c) Llevat de l'accés a l'aparcament soterrani, no s'admeten altres construccions que les desmuntables temporals, destinades a l'activitat concreta que s'hi faci, com poden ser embalats, quioscs, guinguetes, umbracles, mòduls sanitaris, cabines prefabricades, pavellons, carpes de circ, etc. L'accés al soterrani se situarà obligatòriament junt a l'accés de l'aparcament del garatge a construir per part de l'edifici comercial DP1.
- d) S'admet la construcció d'elements o cossos fixes porxats, pèrgoles o marquesines en una proporció del 10% d'ocupació de la superfície total de la parcel·la.
- e) En el suposat cas de què, en altre moment, es contempli la necessitat de construir-hi alguna edificació destinada a equipament públic, serà obligatòria la formulació i tramitació d'un Pla Especial urbanístic en el que es determinin les condicions edificatòries i de destinació del mateix per a l'ús públic. Les directrius bàsiques per les que s'hauria de regir, en aquell supòsit, l'ordenació de l'edificació en el referit Pla especial serien les

següents:

- Ocupació màxim de l'edificació: 20 %
 - S'admet la instal·lació de porxos amb una ocupació màxima del 80% de la resta de parcel·la.
 - Sostre màxim: 0,25 m²/m²
 - Alçada màxima: 9,00 m (PB+1P)
 - La directriu de la major dimensió de la geometria de l'edifici haurà de ser perpendicular a la direcció de la N-II.
 - Usos admissibles a determinar en el Pla Especial:
 - Ús sociocultural : Activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i artística, les associatives. S'hi inclouen les cases de cultura, centres socials, biblioteca, sales d'exposició. Activitats de lleure i altres activitats artístiques, d'espectacles i activitats recreatives diverses.
 - Ús administratiu d'oficines i serveis. Activitats o serveis administratius, burocràtics, punts d'informació, difusió i atenció al ciutadà.
 - Ús esportiu. I Inclou instal·lacions per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esport.
 - Ús de restauració: Referent a restaurants, establiments de begudes, menjadors col·lectius, provisió de menjars preparats, com a ús complementari vinculat al ús principal d'equipament.
 - Educatiu: Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats. d) Sanitari assistencial: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els dispensaris, consultes i similars.. Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.
 - Associatiu: Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviqes, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.
- f) Es delimita un polígon d'actuació urbanística, PAU14, per l'obtenció per part de l'Ajuntament de la parcel·la d'equipament S10, establint el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, donant compliment a la Modificació de Pla Parcial del Torrentó de Can Gelat, aprovat definitivament el 1 de febrer de 2021 (DOGC 17/03/2021). La cessió del equipament S10 podrà formalitzar-se mitjançant escriptura de reparcel·lació voluntària i sense perjudici, tanmateix, de que pugui anticipar-se com a cessió, mitjançant conveni entre l'actual societat propietària de la parcel·la i l'Ajuntament.

SE11. Equipament d'Us Cívic central

Aquest sistema es correspon a l'àrea d'equipament de cessió de l'antic sector de Can Martorell situat al costat de la Rambla dels Països Catalans i es regeix per les següents:

- Condicions edificatòries:
 - a) Les façanes de les edificacions s'ajustaran obligatòriament en planta baixa, total o parcialment, a les alineacions definides pel gàlib màxim que ve dibuixat en el plànol d'ordenació volumètrica O-03, admetent-se la possibilitat de retrocessos en aquestes alineacions sempre que es mantingui en conjunt una volumetria amb directriu dominant definida per l'alineació del gàlib màxim.
 - b) El nombre màxim de plantes sobre rasant serà de planta baixa i 2 plantes.
 - c) L'ocupació de l'edificació serà la definida en el plànol d'ordenació O-03, en planta baixa i 1a planta, i la planta 2a serà del 50 % de la superfície ocupada en planta baixa, podent-ne destinar a terrasses trepitjables la resta de planta no edificada.
 - d) L'alçada màxima reguladora de les edificacions serà de 5,50 m per a les plantes baixes i de 14,50 m per a planta baixa i 2 plantes pis. L'alçada reguladora es mesurarà a nivell del rasant de la Rambla dels Països Catalans.
 - e) Per damunt de l'alçada reguladora tan sols s'admeten les baranes dels terrats o cobertes planes (que no superaran en cap cas l'alçada màxima de 1,10 m sobre el nivell del paviment d'acabat) i els elements tècnics de les instal·lacions i caixa de maquinària d'ascensors, les que hauran de integrar-se adequadament a la composició volumètrica de l'edifici.
 - f) La cobertes de les edificacions seran planes amb terrat practicable o no, o be amb elements de cobertura

amb pendents inferiors al 10% de materials no tradicionals, (restant per tant excloses les teulades), admetent-se però lucernaris o traga llums amb major inclinació de manera puntual en la coberta.

- g) No s'admeten cossos sortints ni elements volats que sobresurtin de les alineacions de planta baixa.
- h) S'admet la coexistència de més d'un edifici amb usos distints en cadascuna de les illes que conformen les alineacions que defineixen els gàlibs màxims, sempre que prèviament es presenti un avantprojecte de conjunt per a la seva aprovació.

- Condicions estètiques

- i) Els materials de façanes de les edificacions admesos seran: Els aplacats de pedra natural o de gres porcellànic o similar de gran format; els paraments de modelats de vidre; la fusta bakelitzada de gran format; les planxes metàl·liques (acer, alumini, zinc, etc.) amb acabats diversos; els panells de GRC; o qualsevol altre material innovador no tradicional, restant expressament prohibits l'obra vista ceràmica i els estucats o els arrebossats pintats.
- j) Els tancaments practicables seran d'alumini lacat o anoditzat o d'acer inoxidable. Les persianes i/o gelosies de protecció solar seran d'alumini anoditzat o lacat o de ferro galvanitzat lacat. Es prohibeix la utilització d'elements metàl·lics per pintar.
- k) Amb caràcter previ a la tramitació de la llicència d'obres serà preceptiva la presentació d'un avantprojecte de la volumetria general de l'edifici que es pretengui realitzar amb definició del tractament superficial de façanes, el qual serà sotmès a informe dels Serveis tècnics municipals sobre la seva integració i adaptació en l'entorn i posteriorment al vistiplau del Consistori.

- Regim específic d'usos

- a) Els usos específics admissibles en aquest sistema com a Usos principals són:

- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Esportiu en locals tancats
- Cultural
- Associatiu
- Dotacional
- Oficines i serveis de caràcter públic o de prestació de serveis personals al públic com consultoris mèdics o afins, els centres de suport familiar i altres activitats similars, vinculades a l'administració pública. També s'admeten locals per a la prestació de serveis públics com bombers, policia, correus, protecció civil o afins.

- b) Entre els usos admissibles com a Usos complementaris dels anteriorment descrits i vinculats necessàriament a algun d'aquells usos principals, se'n admeten els següents:

- Garatges/aparcaments en planta soterrani al servei de les activitats situades al damunt, sense limitació de superfície, permetent-se, per a una millor funcionalitat conjunta la possibilitat de interconnexió, per sota de la via cívica, entre els garatges de les diferents parcel·les, i fins i tot amb el garatge existent en el subsol de la Rambla dels Països Catalans.
- Restauració, en establiments adscrits a l'ús que complementen i formant-ne part del seu programa funcional. La superfície màxima a destinar en cada edifici per aquest ús no podrà superar el 5% del seu total.

- c) En atenció a la seva titularitat pública com a sistema, i com a tal, la seva destinació al servei d'objectius de caràcter col·lectiu i d'interès general, els anteriors usos poden ser exercits directament per l'Administració o bé delegada la seva funció de servei a entitats particulars, organismes privats o persones físiques, en règim de concessió administrativa.

SE12. Centre de formació de pràctiques eqüestres

Sistema d'Equipament per a ús educatiu/esportiu regit per les determinacions derivades del Projecte d'Actuació Específica (PAE) en sòl no urbanitzable, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de data 1 de febrer de 2021.

Les determinacions bàsiques d'aquest instrument són les següents:

- a) Projecte en sòl no urbanitzable del Centre Hípic de Can Xoriguera / Can Ballester, de Santa Susanna, condicionat a garantir el manteniment, en el futur, de la vinculació funcional de les instal·lacions d'hípica amb el centre docent de Can Ratés, així com donar compliment a les condicions establertes en els diferents

- informes sectorials, i a enderrocar les edificacions i altres instal·lacions i la restauració ambiental de la finca, en el cas de cessament de l'activitat hípica projectada.
- b) La implantació en la finca de Can Xoriguera/Can Ballester, situada en sòl no urbanitzable, però a una distància d'uns 350m de l'edifici de Can Ratés, constitueixen un complement de l'ús docent en totes les seves modalitats a desenvolupar en la masia de can Ratés, situada en el sector del Pla parcial Can Ratés consistent en un cicle formatiu de formació professional en "turisme eqüestre" situant-se en aquest àmbit les instal·lacions hípiques necessàries per a desenvolupar les classes pràctiques del cicle formatiu.
 - c) L'àmbit de la proposta de referència abasta els sòls anteriorment agrícoles de la finca esmentada, amb una superfície de 20.358,86 m², mentre que la resta de la finca és fonamentalment forestal. Segons el projecte, la finca es troba fora de l'àrea de flux preferent de la riera de Santa Susanna, però en un sòl inundable, amb un risc potencial baix.
 - d) El projecte preveu la implantació en l'àmbit esmentat de les següents edificacions i altres instal·lacions:
 - Una edificació de planta baixa i una superfície (260 m²) situada al costat de l'accés a la finca des del camí de la riera de Santa Susanna, en la qual es preveu distribuir un local social, unes oficines i uns serveis higiènics (100 m²) i dues aules (160 m²)
 - Una edificació de planta baixa i una superfície de 330 m², situada en la part posterior de la parcel·la de can Ballester, en la qual es preveu distribuir uns vestidors (75 m²), un guarda-arnès (75 m²), un espai per al veterinari (30 m²) i dos espais de magatzem (90 m² i 60 m²)
 - Una edificació de planta baixa i una superfície de 450 m², annexa a l'edifici anterior, on es preveu situar un total de 30 boxes per a cavalls, ordenats en dues fileres amb un passadís central. A cada costat de l'edifici es preveuen uns espais tancats a l'aire lliure de "paddock" o de pastura, amb una superfície total de 810 m².
 - Una construcció destinada a dutxes per als cavalls, de 30 m² de superfície.
 - Una construcció destinada a femer, de 160 m² de superfície, situada en darrera del conjunt d'edificacions anteriors, en la posició més allunyada possible del sòl urbà.
 - Tres pistes d'equitació a l'aire lliure, una circular de 175 m² i dues rectangulars de 2.400 m² de superfície cada una (60 m x 40 m).
 - Unes zones d'aparcament a l'aire lliure, amb una superfície total de 715 m² i una capacitat prevista d'uns 30 vehicles.
 - e) Les edificacions es projecten amb una alçada màxima de 4,50 m i es preveuen formades per una solera de formigó, una estructura d'acer galvanitzat, uns tancaments de façana de fusta tractada i una coberta de plafons de xapa de tipus sandvitx, llevat del femer que es preveu tancat perimetralment per un muret d'obra. D'altra banda, es preveu la plantació d'arbrat en el front de la parcel·la amb el camí de la riera de Santa Susanna i en les zones d'aparcament.
 - f) Finalment es preveu preservar l'element patrimonial denominat "Paret o canalització d'en Ratés" existent en la finca, el qual, segons s'esmenta en el projecte, està inclòs en el Catàleg del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura, amb el número de registre 1657 i amb una protecció de BCIL. En el projecte s'assenyala que l'actuació proposada no afecta restes arqueològiques d'interès declarat.
 - g) No hi pot haver ni el femer, ni plantació d'arbres al costa de la Paret ni de la Mina de Can Ratés
 - h) Les anteriors superfícies inicialment determinades en el PAE, han estat ajustades a les necessitats funcionals de l'equipament en la formulació del corresponent Projecte executiu de les instal·lacions mantenint tanmateix la implantació volumètrica aprovada en el instrument de referència.
 - i) L'Equipament de Can Ballester, donarà compliment a les consideracions realitzades en l'informe de la OTAA de Barcelona de 5 de novembre de 2020, sobre el Projecte en sòl no urbanitzable del Centre Hípic Can Xoriguera-Can Ballester. Es minimitzarà l'afectació dels hàbitats d'interès comunitari que s'hi incloguin o hi confrontin.
 - j) La reserva d'espai per a equipament docent es troba en una zona inundable. En cas de construir-se un nou equipament docent i atès el punt 1.1 El solar, dels Criteris del Departament d'Educació per a la construcció de nous edificis per a centres docents, l'Ajuntament haurà de facilitar l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre riscos d'inundacions del solar, i previ a la seva acceptació per part del Departament, l'Ajuntament haurà de prendre les mesures i accions correctores que estipuli l'ACA en el seu informe per evitar els riscos derivats d'una possible acció de l'aigua.

SE 13 EQUIPAMENT AGRÍCOLA PLA DE BALASC

- a) Es qualifica de Sistema d'Equipament Agrícola els terrenys així qualificats en sòl no urbanitzable del Pla de Balasc.
- b) Se l'hi assigna una clau específica SE13 Equipament Pla de Balasc amb unes característiques singulars que restringeixen els usos a aquells que guardin relació amb les activitats agrícoles, com la informació del Pla, difusió dels valors i dels productes agrícoles de proximitat així com la seva promoció. S'admeten l'ús docent i cultural (en relació a l'aula d'investigació agrícola ja existent o tallers) així com la celebració d'esdeveniments temporals vinculats a les activitats agrícoles.
- c) S'admeten instal·lacions desmuntables i de planta baixa, amb una altura màxima de 6 metres, i amb una ocupació inferior al 20%.
- d) Es tramitarà un pla especial urbanístic previ a l desenvolupament del SE13.

SE14 EQUIPAMENT CAN MAS DE DALT

Condicions particulars del sistema d'Equipament Mas de Dalt (SE14) que comprèn dos subàmbits:

- a) Subàmbit situat a la part baixa de la parcel·la en front el c/ de la Ginesta, té l'entrada, les edificacions i coberts inclosos en el Catàleg de Patrimoni que no es poden enderrocar i s'han de preservar i conservar així com el bosquet existent.
S'admeten els següents usos: Esportiu, educatiu, lleure, administratiu, i recreatiu.
- b) Subàmbit superior situat a sud del c/Rabassot, es podran mantenir les edificacions existents amb els usos que es defineixen per aquest sistema. En cas de substitució les noves edificacions hauran de complir:
 - Sostre: l'edificabilitat actual admeten un 50% més de sostre. Per tal de justificar l'edificabilitat actual en la zona es faran un aixecament planimètric de les edificacions.
 - Alçada PB+1P / 7m
 - Ocupació màxima: 70%
 - Usos: Recreatiu, restauració, usos cívics, i esportiu, educatiu.
 - Es tramitarà un pla especial urbanístic

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS: SERVEIS TÈCNICS (clau ST)

Art. 91 Definició i contingut. Sistema d'equipaments comunitaris . Serveis tècnics (clau ST)

1. Aquestes normes urbanístiques del Pla d'ordenació contenen l'ordenació dels elements i les xarxes de serveis tècnics, sense perjudici del que regula la legislació tècnica específica sobre la matèria.
2. El sistema d'equipaments comunitaris de serveis tècnics es compon de:
 - a) Abastament d'aigües (clau ST1).
Comprèn les canonades de transport, l'origen de les captacions, les línies de conducció, els dipòsits reguladors i les seves instal·lacions auxiliars, així com la xarxa fonamental de distribució urbana.
 - b) Evacuació d'aigües residuals i pluvials (clau ST2).
Comprèn la xarxa actual de clavegueres, per desguàs d'aigües residuals i pluvials, les seves ampliacions i les estacions depuradores existents i les previstes.
 - c) Subministrament d'energia elèctrica (clau ST3).
Comprèn les àrees que resultin destinades a estacions de distribució i transformació, així com les xarxes de transport d'alta i mitjana tensió.
 - d) Altres serveis tècnics (clau ST4).
Compreu les telecomunicacions i a tots aquells altres serveis tècnics que no tinguin encaix a les subclaus ST1, ST2 o ST3.

Art. 92 Condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús

1. Les edificacions necessàries per al correcte desenvolupament del sistema de serveis tècnics s'ajustaran a les funcions que aquest necessiti, tenint especial cura a adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en què se situen.
2. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixin l'entorn d'aquests serveis, mantindran en general el seu caràcter, tenint cura de la protecció de l'arbrat i la vegetació existent.

3. Els elements no situats dins el sòl urbà tindran la classificació que els correspongui en raó de la ubicació concreta de què disposin dins el sòl urbanitzable o no urbanitzable.
4. Les estacions transformadores en el sòl urbà i urbanitzable s'integraran en els edificis o en el sistema d'espais lliures urbans, i es contemplaran en el corresponent projecte d'edificació o Pla Parcial.
5. Només s'admeten els usos estrictament vinculats a la instal·lació, element o unitat de què es tracti, amb les condicions de funcionament específic, regulades en la legislació tècnica sobre la matèria.
6. Les instal·lacions pròpies del sistema de telecomunicacions es regiran per la legislació específica aplicable i per les ordenances municipals que es puguin aprovar.

Art. 93 Protecció dels sistemes de serveis tècnics

1. De les línies de subministrament elèctric
 - a) En els terrenys definits segons la legislació sectorial com a protecció de les línies aèries de subministrament elèctric queda prohibida tota edificació que no estigui vinculada a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques.
 - b) En el cas de construccions al costat de les línies de transport i distribució d'energia elèctrica, la distància de les edificacions a les línies són les que estableix el Reglament de línies d'alta i mitja tensió.
2. Consideracions en relació al sanejament
 - a) Tant si es fa connexió directa (escomesa directa a col·lector) com indirecta (a través de la xarxa municipal) caldrà obtenir la corresponent autorització de connexió del Consell Comarcal del Maresme. En cas de connexió a la xarxa municipal, els projectes que se'n derivin del POUM hauran de garantir la suficiència hidràulica de l'esmentada xarxa municipal i disposar del corresponent permís d'abocament segons el Decret 130/2003 de 13 de maig (Reglament dels Serveis Públics de Sanejament).
 - b) En els projectes derivats dels diferents àmbits del POUM s'hauran de determinar amb precisió els increments i usos definitius (nombre d'habitatges, habitacions d'hotel i/o apartaments, superfície terciària...) per tal que, si s'escau, es pugui calcular la Taxa d'accés al Sistema de Sanejament.
 - c) En el moment de l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització ha de restar acreditat que el subjecte passiu ha satisfet la taxa a l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - d) En el disseny de les xarxes de drenatge de pluvials s'haurà d'avaluar degudament la construcció d'un sistema de retenció per a les aigües pluvials que pugui contenir les primeres aigües de pluges més contaminades.
 - e) S'haurà d'estudiar específicament la infiltració de les noves superfícies a urbanitzar amb la intenció de reduir al màxim la impermeabilització i l'increment d'escorrentiu superficial. S'haurà de concretar numèricament el valor de la infiltració i proposar les mesures correctores com poden ser la ubicació de zones de retenció i infiltració de pluvials, a més d'altres mesures que es poden incorporar a nivell constructiu (paviments filtrants o porosos, cunetes filtrants, pous d'infiltració, teulades verdes, aprofitament de pluvials, etc.)
 - f) L'Ajuntament haurà de comunicar a l'Agència Catalana de l'Aigua els projectes d'urbanització segons l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, aprovada pel Reial decret 1290/2012, de 7 de setembre.
3. Consideracions en relació a l'abastament d'aigua.

En el cas de connexió a la xarxa municipal, el peticionari haurà de disposar del corresponent permís de connexió a la xarxa d'abastament. Tanmateix, els planejaments i projectes que se'n derivin hauran de tenir regularitzada la situació administrativa de tots els punts d'abastament.

SISTEMA HIDRÀULIC (clau SH)

Art. 94 Definició. Sistema hidràulic (clau SH)

1. Comprèn la llera, i el seu àmbit d'influència, de les rieres i els espais laterals que constitueixen el seu curs i llit, amb la descripció continguda en el RDL 1/2001, de 20 de juliol, Text refós de la Llei d'Aigües.
2. Les fonts i embassaments localitzats en el sòl no urbanitzable també s'inclouen en aquest sistema.

3. Són de domini públic els espais qualificats així per la legislació d'aigües vigent.
4. El domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Art. 95 Protecció del sistema hidràulic

1. Als efectes de l'aplicació de la directriu de planejament que estableix l'article 9.2 de la Llei d'urbanisme, dins la zona inundable, que està constituïda per la llera dels rius i rieres i per aquelles franges de terreny vinculades a la preservació del règim de corrents i de les planes d'inundació per episodis extraordinaris, s'ha de distingir la zona fluvial, la zona de sistema hídric i la zona inundable per episodis extraordinaris.
2. Completant la regulació relativa a les directrius de preservació front el risc d'inundació i el domini públic hidràulic, s'estableixen les anteriors franges de protecció a l'entorn de la xarxa hidrogràfica, per tal d'evitar noves ocupacions, llevat d'aquelles admeses per la legislació sectorial, als efectes de promoure la preservació de la vegetació existent i de la funció connectora d'aquests espais fluvials.
3. La zona fluvial és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. El planejament urbanístic ha de qualificar els terrenys inclosos en la zona fluvial com a sistema hidràulic i no hi pot admetre cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic i les tasques de manteniment de la vegetació destinades a afavorir-ne un creixement equilibrat i alhora, mantenir una capacitat hidràulica mínima.
4. La zona de sistema hídric és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 100 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat. En la zona de sistema hídric el planejament urbanístic no pot admetre cap nova edificació o construcció ni cap ús o activitat que suposi una modificació sensible del perfil natural del terreny, que pugui representar un obstacle al flux de l'aigua o l'alteració del règim de corrents en cas d'avinguda. Es consideren usos compatibles amb aquestes condicions els següents:
 - a) Els usos agraris, sense que es pugui admetre cap instal·lació o edificació, ni tampoc l'establiment d'hivernacles ni cap tipus de tancament de les parcel·les.
 - b) Els parcs, espais lliures, zones enjardinades, usos recreatius propis del medi natural i usos esportius a l'aire lliure, sense edificacions ni construccions de cap mena.
 - c) Els llacunatges i les estacions de bombament d'aigües residuals o potables.
 - d) L'establiment longitudinal d'infraestructures de comunicació i transport, sempre que permeti la preservació del règim de corrents.
 - e) La implantació d'infraestructures de serveis i canonades, degudament soterrades i protegides i sempre que es preservi el règim de corrents i es garanteixi la no afectació a la qualitat de les aigües.
 - f) Aquells altres usos previstos per la legislació aplicable en matèria de domini públic hidràulic.
5. La zona inundable per episodis extraordinaris és la part de la zona inundable que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita a partir de l'avinguda de període de retorn de 500 anys. En aquesta zona, atenent a les condicions d'inundació indicades en la delimitació establerta per la planificació hidrològica, el planejament urbanístic:
 - a) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació greu.
 - b) No pot admetre àrees d'acampada ni serveis de càmping, ni cap tipus d'edificació, en concret les de caràcter comercial, amb excepció de les destinades a usos industrials i d'emmagatzematge i estacions depuradores, en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació moderada.
 - c) No està subjecte a limitacions dels usos admissibles en la part de la zona inundable per episodis extraordinaris en què es produeixi la condició d'inundació lleu.

6. Les limitacions dels usos i construccions admissibles per part del planejament urbanístic que estableixen els apartats 2, 3 i 4 no s'apliquen al sòl urbà, ni a les edificacions o conjunts d'edificacions que siguin objecte de protecció pel seu valor històric, artístic, arquitectònic o industrial.
7. El planejament urbanístic general ha de subjectar al règim de fora d'ordenació les edificacions i les activitats preexistents en terrenys inclosos en la zona fluvial que no s'ajustin al que estableix l'apartat 2, sempre que no estiguin inclosos en algun dels supòsits previstos en l'apartat 5.
8. A l'entorn de les fonts, es defineix una zona de protecció urbanística radial de 50 metres a l'interior de les quals no s'admetrà cap tipus d'intervenció que desmillori el seu emplaçament i bon funcionament. Queden igualment dins de la zona de protecció els aquífers i deus que alimenten la font.
9. En qualsevol cas es compliran les disposicions establertes pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües, el Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH), la seva modificació segons RD 638/2018, de 9 de desembre, la Llei 6/1999, de 12 de juliol, d'ordenació, gestió i tributació de l'aigua i la normativa concordant.
10. Segons l'article 9 bis i 9 ter de la modificació del RDPH, segons RD 638/2018, de 9 de desembre, caldrà tenir en compte les limitacions als usos en les zones de flux preferent, en sòl rural i sòl en situació bàsica de sòl urbanitzat, així com les limitacions als usos del sòl en la zona inundable, segons l'article 14 bis de l'esmentada modificació.
11. Es preservaran les vores de la riera de Santa Susanna, i s'evitaran aquelles actuacions que comprometin la seva qualitat ecològica, tals com són l'eliminació de vegetació de ribera, les actuacions que afavoreixin la dispersió d'espècies exòtiques o aquelles que disminueixin la permeabilitat longitudinal dels cursos d'aigua.
12. La inundabilitat de la Riera de Santa Susanna entre Can Rosic i la rotonda de la N-II està condicionada per les mesures que es plantegin al projecte constructiu "Protecció contra les inundacions a la riera de Santa Susana. Aigües amunt de la rotonda de la N-II. T.M. Santa Susanna". Les actuacions, planejaments o projectes d'urbanització derivats del POUM estaran supeditats a les mesures correctores que es plantegen al projecte constructiu.
13. Als planejaments i projectes derivats dels diferents àmbits definits al POUM, l'Ajuntament de Santa Susanna haurà d'aportar una certificació de la situació bàsica del sòl.
14. Pel que fa a les masies, els planejaments i/o projectes d'urbanització, ampliació de les masies o cases rurals i/o modificació dels seus usos i activitats associades que se'n derivin del present POUM hauran de demostrar la compatibilitat dels usos respectant l'establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic.
15. En tot cas, les actuacions i usos que es plantegin en els planejaments i/o projectes que se'n derivin del present POUM hauran de complir amb les condicions estipulades al RDPH:
 - a) Les àrees ubicades en zona de flux preferent i en situació bàsica de sòl rural hauran de complir amb les limitacions indicades a l'article 9 bis del RDPH.
 - b) Les zones en zona de flux preferent i en situació bàsica de sòl urbanitzat hauran de complir amb les indicacions de l'article 9 ter del RDPH.
 - c) Aquelles zones que s'ubiquin en zona inundable hauran de seguir les indicacions establertes a l'article 14 bis del RDPH.
 - d) A més, qualsevol actuació, obra o planejament que es projecti haurà de seguir les disposicions i regulacions indicades a l'apartat Guies tècniques de l'ACA d'aquest mateix informe, així com tenir en compte la inundabilitat mostrada als MAPRI.

SISTEMA COSTANER (clau SC)

Art. 96 Definició. Sistema costaner (clau SC)

1. Comprèn els sòls integrants del domini públic marítim. El present POUM respecta les servituds previstes a la legislació de costes.
2. Aquest sistema comprèn els àmbits de la platja, definits bàsicament segons la delimitació del Domini públic marítime-terrestre (DPMT) amb alguna ampliació puntual per tal de regularitzar els seus límits, segons es grafia en els plànols d'ordenació. La titularitat d'aquests terrenys ha de ser pública.

3. Aquestes limitacions hauran de tenir-se en compte per qualsevol tipus de sòl independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.

Art. 97 Règim general

1. Les determinacions de la normativa de Costes s'assenyalen per a la resta dels terrenys afectats per les servituds de Costes. Les determinacions de la normativa de Costes són aplicables tant als terrenys de DPMT com als terrenys confrontants amb aquest, les determinacions dels quals es regulen en el Títol II de la Llei de Costes.
2. Qualsevol actuació en terrenys situats dins d'aquest sistema s'ha d'adaptar a allò previst en la Ley 22_1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2_2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas, i el RD 867_2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.
3. S'admeten les activitats pesqueres i també els usos culturals, recreatius, esportiu, de lleure i els comercials que estiguin directament relacionats amb el servei o la utilització del mar i la platja, i estaran subjectes a les competències específiques de l'Administració estatal i autonòmica segons correspongui.
4. La delimitació del domini públic segons la línia DPMT és la referència física per a definir els àmbits de servitud de trànsit i de protecció i de la zona d'influència que defineix la Ley de Costas, en el ben entès que si eventualment el traçat de la DPMT fos modificat, els àmbits esmentats quedarien automàticament desplaçats segons aplicació de la Llei, sense necessitats, en principi, de modificació puntual del Pla d'Ordenació. En tot cas, caldrà tenir en compte que prevaldran les dades dels plànols de delimitació sobre els reflectits en el planejament.
5. La utilització del domini públic marítimo-terrestre es regularà segons el que s'especifica en el Títol III de la Ley de Costas. En qualsevol cas, les actuacions que es pretenguin portar a terme en aquests terrenys de domini públic hauran de comptar amb el corresponent títol habilitant.
6. Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que disposen els articles 24 i 25 de la Ley de Costas, i els usos permesos han de comptar amb l'autorització corresponent de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.
7. Amb caràcter general, qualsevol edificació, tant en vol com en sòl i subsòl, s'haurà de localitzar fora de la servitud de protecció, sense perjudici del règim transitori que resulti aplicable o de la justificació degudament que les obres i instal·lacions preteses, de les no expressament prohibides, per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació que la contemplada a la zona de servitud de protecció, o acreditar que a través d'aquesta actuació es presten els serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítimo-terrestre".
8. S'haurà de garantir el respecte a les servituds de trànsit i d'accés al mar establertes als articles 27 i 28 de la Ley de Costas, respectivament i al compliment de les condicions assenyalades a l'article 30 per la zona d'influència. Veure plànol Annex de la Costa i el Mar. (Document 2 del POUM)
9. Les obres i instal·lacions existents a l'entrada en vigor de la Ley de Costas, situades en la zona de domini públic o de servitud, es regularan segons el que s'especifica en la Disposició transitòria Quarta de la Ley de Costas.
10. Les instal·lacions de la xarxa de sanejament hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 44.6 de la Ley de Costas i concordants del seu Reglament.
11. Aquestes limitacions hauran de tenir-se en compte per qualsevol tipus de sòl independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.
12. Les determinacions del Sistema Costaner fan referència a tots els terrenys afectats per les servituds de la legislació de Costes.
13. Cal tenir en compte que, davant de qualsevol desajust en la representació de les esmentades línies de delimitació i servituds, són els plànols de delimitació i no els reflectits en el planejament els que tenen validesa quant a la representació de la ribera del mar, el domini públic marítimo-terrestre i les seves servituds.
14. Pel que fa als sistemes viari i ferroviari i d'espais lliures regulats al Capítol II del Títol Segon d'aquestes Normes Urbanístiques, es donarà compliment a les limitacions regulades a l'article 46 del RGC per a les vies de transport i no s'interrompi la servitud de protecció regulada a l'article 27 de la Llei de Costes.
15. Les Construccions a la zona d'influència han d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, de manera que la disposició i l'alçada de les edificacions proposades es realitzi de forma harmònica amb

l'entorn, sense limitar el camp visual ni desfigurar la perspectiva del vora litoral. Aquesta disposició és aplicable a qualsevol classe de sòl referit als terrenys en zona d'influència.

16. En trams amb platja i amb accés de trànsit rodat, caldrà preveure reserves de sòl per a aparcaments de vehicles en quantia suficient per garantir l'estacionament fora de la zona de servitud de trànsit.
17. La servitud de protecció al sòl no urbanitzable es tracta d'una línia probable, la delimitació definitiva de la qual resultarà de la tramitació i la resolució del corresponent procediment de delimitació, que s'iniciarà una vegada aprovat el POUM.

Art. 98 Condicions d'ús

1. Els sòls inclosos en aquest sistema es destinen exclusivament a l'ús i gaudiment públic del mar i la platja.
2. Únicament s'admeten en aquests sòls els usos culturals, recreatius, esportius, de lleure, socioculturals -recreatius i els comercials que estiguin directament relacionats amb el servei o la utilització del mar i la platja d'acord amb el que disposa la Llei de Costes i el seu Reglament.
3. Aquestes limitacions hauran de tenir-se en compte per qualsevol tipus de sòl independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.
4. En tot cas, els usos permesos a la zona de servitud de protecció estaran subjectes a autorització de la Comunitat Autònoma, sense perjudici dels informes preceptius regulats a la normativa sectorial de Costes.
5. D'acord al que regula els articles 30 de la Llei de Costes i 59 del RGC, en qualsevol classe de sòl, les construccions a la zona d'influència han d'evitar la formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums, de manera que la disposició i altura de les edificacions proposades es realitzi de forma harmònica amb l'entorn, sense limitar el camp visual ni desfigurar la perspectiva de la vora litoral.

Art. 99 Condicions d'edificació

1. Solament tindran cabuda en aquest sistema les instal·lacions i obres directament vinculades als usos abans esmentats, que s'adequaran a les necessitats pròpies en cada cas.
2. Aquestes limitacions hauran de tenir-se en compte per qualsevol tipus de sòl independentment de la seva classificació i qualificació urbanística.
3. Qualsevol edificació s'haurà de localitzar fora de la servitud de protecció, sens perjudici del règim transitori que resulti de l'aplicació o de la justificació de que les obres i instal·lacions preteses, de las no expressament prohibides, per la seva naturalesa, no puguin tenir altra ubicació que la contemplada en la zona de servitud de protecció, o acreditar que a través de aquesta actuació es prestin els serveis "necessaris o convenients per l'ús del domini públic marítim-terrestre".
4. El instruments de desenvolupament hauran de complir les determinacions de la legislació sectorial de Costas, havent de remetre al Centro Directivo, a través de la Demarcació de Costes de Catalunya, para l'emissió del informe que disposen els articles 112.a) y 117 de la Ley de Costas.

CAPÍTOL III - REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 100 Sistemàtica de la regulació en sòl urbà

Les presents normes regulen el sòl urbà mitjançant dos instruments bàsics, no excloents entre ells: la zonificació i la delimitació de Polígons d'actuació urbanística i de sectors subjectes a Plans de millora urbana.

Art. 101 Categories de sòl urbà

1. Constitueixen el sòl urbà consolidat:
 - a) Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 del TRLU, és a dir, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
 - Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
 - Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
 - Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
 - Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vies amb la finalitat de regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.
 - b) Els terrenys als quals només manca, per assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del TRLU, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana com si no han estat inclosos.
2. Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat.
3. El sòl urbà consolidat esdevé no consolidat quan el planejament urbanístic general el sotmet a actuacions de transformació urbanística incorporant-lo en sectors subjectes a un pla de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística, o quan deixa de complir les condicions de les lletres b i d de l'article 29 del TRLU com a conseqüència de la nova ordenació.
4. Els propietaris de terrenys que hagin adquirit la condició de sòl urbà per l'execució d'un Pla Parcial aprovat definitivament amb anterioritat a aquest planejament, no queden deslliurats per aquest fet del total compliment de les obligacions derivades del Pla Parcial.

Art. 102 Alineacions i rasants

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions i rasants del sòl urbà que resultaran precisades, si és el cas, en la concessió de la llicència municipal, que en tot cas hauran de desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització continguts en el Pla general.
2. En tot allò que no resulti expressament modificat per aquest Pla, i indicat en els plànols d'ordenació, continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Art. 103 Desenvolupament del Pla d'ordenació

1. El desenvolupament del Pla General d'Ordenació en el sòl urbà, es planteja per completar i acabar les parts dels teixits urbans existents. Al respecte es delimiten 14 Polígons d'actuació urbanística (PAU) per a completar les cessions i/o les obres d'urbanització. En aquells àmbits on l'ordenació no està definida es delimita 1 sector subjecte a Pla de millora urbana (PMU) que requerirà la tramitació com planejament derivat.
2. L'Ajuntament podrà concedir llicències d'obres subjectes a aquestes normes, sense necessitat que prèviament s'aprovin altres documents urbanístics, salvant l'obligatorietat de les cessions pertinents que aquestes normes

assenyalin, excepte en el terrenys inclosos en àmbits de planejament i/o gestió pendent de completar com els que figuren a l'article següent.

Art. 104 Desenvolupament en sòl urbà: Polígons d'actuació urbanística (PAU) i Plans de Millora Urbana (PMU)

1. Aquest Pla d'ordenació urbana delimita, en sòl urbà no consolidat un seguit d'àmbits en funció de si tenen l'ordenació definida o està pendent de concretar.
2. Tenen l'ordenació definida i es delimiten els següents Polígons d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques i/o completar les cessions i/o la urbanització. En concret hi ha 14 PAU que són:
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Polígon F)
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 Front de Mar - Apartaments Mare Nostrum 8 c/ Ponent
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressort
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra N-II
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hoteler Avinguda del Mar
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Sector Llevant - Front de Mar
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 14 Torrentó de Can Gelat
3. Tenen la classificació de sòl urbà però no tenen l'ordenació definida i en conseqüència caldrà la redacció i tramitació d'un Pla de Millora Urbana (PMU) que concretarà les característiques morfològiques, els dimensionats, la posició i la morfologia edificatòria de les zones i els sistemes així com els mecanismes de gestió corresponents.
En concret hi ha 1 Plans de Millora Urbana que és:
 - Pla de Millora Urbana núm. 1 PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra N-II
4. Les característiques dels sectors i polígons delimitats queden determinades en les corresponents fitxes en l'annex d'aquestes Normes urbanístiques. En aplicació de les determinacions de l'article 43.1 del TRLU, els propietaris del sòl subjecte als polígons d'actuació urbanística i als Plans de Millora urbana han de cedir a l'Ajuntament, gratuïtament, el sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic, lliure de càrregues, segons s'especifica en cadascuna de les fitxes a menys que ja s'haguessin efectuat en el seu dia en via reparcel·latòria.

SECCIÓ 2 - REGULACIÓ DE LES ZONES**Art. 105 Zonificació**

1. Per a la regulació del sòl urbà s'estableixen les zones següents:

- a) Urbà tradicional (Clau R2)
- b) Ordenació oberta (Clau R4)
 - Subzona d'Ordenació oberta (clau R4a, R4a/HPO)
 - Subzona Front del Passeig Marítim (clau R4b)
 - Subzona Front Carretera N-II (clau R4c)
 - Subzona Can Martorell (clau R4d)
 - Subzona La Vall (clau R4e, R4e/HPO, R4e/ep)
 - Subzona La Riera (clau R4f, R4f/HPO)
- c) Cases Agrupades (Clau R5)
 - Subzona Cases agrupades Casc Urbà (clau R5a)
 - Subzona Cases agrupades c/ Josep Pla (clau R5b)
 - Subzona Cases agrupades Can Batlle (clau R5c)
 - Subzona Cases agrupades Residencials (clau R5d)
 - Subzona Cases agrupades Can Rates (clau R5e)
 - Subzona Cases agrupades La Vall (clau R5f)
 - Subzona Cases agrupades Torrent de Can Gelat (clau R5g, clau R5g/ep)
 - Subzona Cases aparellades Can Rates (clau R5h)
 - Subzona Cases aparellades La Riera (clau R5i)
 - Subzona Cases agrupades Susan Park Ctra N-II (clau R5j)
- d) Cases aïllades (Clau R6)
 - Subzona Cases aïllades unifamiliars (clau R6a)
 - Subzona Cases aïllades Can Rates (clau R6b)
 - Subzona Cases aïllades La Vall (clau R6c)
 - Subzona Cases aïllades Torrent de Can Gelat (clau R6d)
 - Subzona Cases aïllades unifamiliars Can Batlle (clau R6e)
 - Subzona Cases aïllades La Riera (clau R6f)
 - Subzona Cases aïllades Susanna Park (clau R6g)
- e) Serveis / Turístic-hoteler (Clau A2.1)
 - Subzona Serveis turístics Front de Mar i Sector Sorres (Clau A2.1a i A2.1a/vp, A2.1a/ep)
 - Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre (Clau A2.1b)
 - Subzona Serveis turístics Hotel Santa Susanna Ressort (Clau A2.1c)
 - Subzona Serveis turístics Apartaments Mare Nostrum (Clau A2.1d i A2.1d/ep)
 - Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e, A2.1e/vp, i A2.1e/ep)
 - Subzona Serveis turístics Torrentó de Can Gelat (Clau A2.1f/x.th, A2.1f/x.dp i A2.1f/y)
 - Subzona Serveis turístics Càmping Bon repòs (Clau A2.1g)
- f) Serveis / Comercial (Clau A2.2)
 - Subzona Comercial Sud Carretera N-II (clau A2.2a)
 - Subzona Comercial Sector Nord Carretera N-II (clau A2.2b)
 - Subzona Comercial Santa Susanna 1 (clau A2.2c)
 - Subzon90a Comercial Santa Susanna 2 (clau A2.2d)
- g) Serveis/Comercial/Esportiu privat (Clau A2.3)
 - Subzona Esportiva privada Front marítim-Llàntia (clau A2.3a)
 - Subzona Esportiva privada Can Batlle (clau A2.3b)
- h) Conservació (Clau M2) Edificacions Singulares
 - Subzona conservació Mas Galter (clau M2a)
 - Subzona conservació Can Torrent (clau M2b)
 - Subzona conservació Can Mas de Baix (clau M2c)

- Subzona conservació Can Gelat	(clau M2e)
- Subzona conservació Vall Xirau	(clau M2f)
- Subzona conservació Can Valent	(clau M2g)
- Subzona conservació Can Batlle	(clau M2h)
- Subzona de conservació Avda. Verge de Montserrat 2	(clau M2i)
- Subzona de conservació c/ del Bou, 2	(clau M2j)
- Subzona de conservació c/ del Bou, 4	(clau M2k)
- Subzona de conservació c/ del Bou, 6	(clau M2l)

SUBSECCIÓ 1- URBÀ TRADICIONAL (clau R2)

Art. 106 Definició. Urbà tradicional (clau R2)

Comprèn les àrees de sòl urbà, ordenades amb edificacions que segueixen l'alineació de vial, localitzades en zones central del casc urbà de Santa Susanna.

Art. 107 Tipus d'ordenació

1. És ordenació per alineació de vial.
2. Correspon a edificacions entre mitgeres amb cases de cos en filera, en general en edificació contínua que segueixen l'alineació del carrer i formen uns patis a l'interior d'illa.

Art. 108 Parcel·lació

1. Façana mínima: La parcel·lació serà l'existent. En cas de substitució de l'edificació de diverses parcel·les, l'amplada mínima per a nova edificació serà de 6.00 metres.

S'admeten parcel·les d'inferior a 6,00 m d'amplada en el cas de parcel·les existents, sempre que estiguin inscrites en el Registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació, essent el seu ús d'habitatges unifamiliar.

2. Pati interior d'illa:
 - a) Usos no residencials: és edificable el 100% de la fondària de la parcel·la en planta baixa.
 - b) Ús residencial: és edificable mantenint una separació al límit de la parcel·la de 6m.
3. Densitat d'habitatges: Segons l'article 235. Densitat màxima d'habitatges.

Art. 109 Condicions d'edificació

1. Façana. L'edificació seguirà les alineacions que figuren en els plànols d'ordenació. Les alineacions de façana, tant anterior com posterior, tindran caràcter obligatori.
2. Fondària edificable: La fondària edificable: serà la que es grafia en el plànol O3f. Qualificació sòl urbà

Amb excepció de les plantes baixes i soterrani que poden ser edificables al 100% ocupant l'espai interior d'illa si no es destina a ús residencial.

Les plantes baixes construïdes en els espais lliures d'illa seran cobertes amb terrat practicable, la cota del qual serà la mateixa que la del paviment de la planta primera.

En cap cas es permetran habitatges a les plantes baixes dels edificis unifamiliars o plurifamiliars les parcel·les dels quals tinguin construït l'espai lliure d'illa.

3. Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (ARM):

R2	Num. Plantes	ARM
	PB	4,55
	PB+1P	7,60
	PB+2P	10,65

4. Coberta: Les cobertes seran inclinades de doble pendent, amb pendent màxima del 30%.
5. Planta sotacoberta: la planta sotacoberta podrà destinar-se a l'ús d'habitatge sempre que formi part de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior a ella i compleixi amb el condicionat de l'article 240. Sotacoberta.
6. Planta soterrani: El soterrani podrà ocupar tota la parcel·la sempre que es garanteixi que l'espai no ocupat de la planta baixa quedi lliure i enjardinat.
7. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments, amb les exempcions que figuren a l'article 282. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.
8. Cossos sortints: No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Únicament s'admeten els balcons i els elements sortints.
 - Els cossos oberts tindran una separació a les mitgeres mínima de 60 centímetres.
 - El cossos oberts tindran una volada màxima de 1/10 de l'amplada del carrer sense sobrepassar 0,80m.
 - En l'espai interior d'illa s'admet els cossos oberts de fins 2 m de voladís, sense pilars, mantenint una distància mínima de 3m al límit de la parcel·la.
9. Composició de la façana: És objectiu important del present POUM la conservació de les característiques generals del teixit antic de Santa Susanna, per tant, les noves construccions s'ajustaran en la seva composició arquitectònica i materials d'acabat:
 - a) Materials i colors de l'edifici. - Els acabaments dels edificis seran semblants als del seu entorn, respectant el caràcter arquitectònic de les edificacions del carrer o plaça en el que es trobin integrats.
 - A l'exterior dels edificis no s'admetran els materials i elements següents:
 - Formes volumètriques complexes i/o distorsionades.
 - Canvis de colors a la superfície d'una mateixa façana o en diferents del mateix edifici fora d'una gamma o tonalitat.
 - Colors o tonalitats que contrastin amb l'entorn.
 - Arrebossats de pòrtland vistos.
 - Aplacats ceràmics, de rajola de valència o de qualsevol element similar.
 - Plafons metàl·lics o de plàstic.
 - Els criteris i materials recomanats són:
 - Volums senzills i compactes.
 - La pedra natural i artificial.
 - L'obra vista, en colors vermell, terra o salmó, limitat a emmarcar finestres o obertures, cantonades o elements decoratius, mai formant superfícies compactes i molt menys dominants.
 - Els arrebossats en color clar, dins la gamma dels terrossos, ocres i blancs.
 - Baixants i desguassos vistos en ceràmica, zinc, o ferro fos.
 - Fusteries en fusta natural o pintada, de color similar al de la façana, admetent-se, no obstant, la fusteria metàl·lica o d'alumini de color.
 - b) Mitgeres vistes.- Les mitgeres que en aplicació de les previsions d'aquestes normes quedin al descobert es tractaran amb el mateix material i color de la façana principal.

Art. 110 Condicions d'ús

- Ús principal: habitatge unifamiliar, plurifamiliar.
- Ús compatible: comerç, oficines i serveis, restauració, indústria 1aC 1 2aC, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, sociocultural, associatiu i aparcament.
- S'admet l'ús d'habitatge turístic segons la regulació del Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic. Aquest ús estarà prohibit fins l'aprovació definitiva d'aquest PEU.
- A més:
 - Dins la TUC actual de Santa Susanna i de la Concentració comercial "La Bòbila - Torrentó de Can Gelat" es poden implantar PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC, GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configuren uns establiments comercial col·lectiu dels descrits a

l'article 5 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, en cap cas poden superar els 2.499 metres quadrats de superfície de venda.

- Fora dels límits de la TUC i de la Concentració comercial esmentades, els únics establiments comercials que es poden implantar són els que es detallen a continuació:
- Els PEC no singulars, només en sòl urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS), els quals es detallen a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercials, d'acord amb l'article 9.5 del Decret Llei 1/2009.

SUBSECCIÓ 2 - ORDENACIÓ OBERTA (CLAU R4)

Art. 111 Definició. Ordenació oberta (clau R4)

1. Correspon a zones residencials, en les que es proposa un predomini de l'edificació en ordre obert, amb espais enjardinats a l'entorn dels volums edificats.
2. Subzones. Les condicions que segueixen afecten a tots els sòls qualificats amb la clau R4. Aquestes subzones recullen les condicions particulars en que s'ha desenvolupat cada àmbit urbà. En concret es creen 5 subzones:

- Subzona d'Ordenació oberta	(clau R4a, R4a/HPO)
- Subzona Front del Passeig Marítim i Avda. del Mar	(clau R4b)
- Subzona Front Carretera N-II	(clau R4c)
- Subzona Can Martorell	(clau R4d)
- Subzona La Vall	(clau R4e, R4e/HPO, clau R4e/ep)
- Subzona La Riera	(clau R4f, R4f/HPO)

Art. 112 Tipus d'ordenació

1. L'ordenació es per edificació aïllada.
2. Correspon a zones residencials en ordenació oberta amb espais lliures a l'entorn dels edificis d'habitatges.

Art. 113 Parcel·lació

1. La parcel·la mínima serà la que s'indiqui en cada subzona.
2. Densitat d'habitatges: Segons l'article 235. Densitat màxima d'habitatges.

Art. 114 Condicions subzona Ordenació oberta (clau R4a i R4a/HPO)

1. Parcel·la mínima: Cada àmbit delimitat com a R4a i R4a/HPO constitueix la parcel·la mínima.
En el sòl qualificat de R4a situat al c/ Josep Pla, entre Can Corretgé i el c/ Jaume I, i el sòl qualificat R4 en front dels c/ Verge de Montserrat i C/ Jaume I, s'admet l'ús unifamiliar i/o plurifamiliar segons l'ordenació de l'edificació i parcel·les delimitades en el plànol O-03, essent el front de la parcel·la mínima per habitatge unifamiliar de 7m.
2. Ocupació màxima de la parcel·la: la grafiada en el plànol O3. Qualificació sòl urbà.
3. Fondària edificable: la grafiada en el plànol O3. Qualificació sòl urbà.
4. Nombre màxim de plantes / ARM: el nombre de plantes de cada edifici és el definit en el plànol O3. Qualificació sòl urbà. L'alçada màxima en funció del nombre de plantes serà la establerta en aquest quadre:

R4a	Num. Plantes	ARM
	PB	3,40
	PB+1P	7,70
	PB+2P	10,65

5. Separacions mínimes als límits de parcel·la: les grafiades en el plànol O3. Qualificació sòl urbà.
6. Planta sotacoberta: la planta sotacoberta podrà destinar-se a l'ús d'habitatge sempre que formi part de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior a ella i compleixi amb el condicionat de l'article 240. Sotacoberta.
7. Planta soterrani: l'ocupació de la planta baixa edificable. La rampa d'accés a l'aparcament es podrà situar exterior a l'edifici, el més proper possible al vial i respectant el caràcter i tractament de l'espai lliure de parcel·la.
8. Cossos sortints: Únicament s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en façana a vial si hi ha espai lliure de parcel·la. Els voladissos màxims a façana de vial, o espai lliure frontal de la parcel·la, serà de 1/10 de l'amplada del vial amb un màxim de 1.20 m.
9. S'admeten cossos sortints oberts tant a l'espai lliure anterior com al posterior de parcel·la.
10. Construccions auxiliars: s'admet un 5% de l'espai lliure de parcel·la, edificable en planta baixa, amb ARM 3m, separant-se 3m de límits de la parcel·la. No es consiren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament, admetent-se amb una alçada màxima de la planta baixa i separades 3m dels veïns.
11. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
12. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
13. Condicions d'ús.
 - Ús principal: habitatge unifamiliar, plurifamiliar, i plurifamiliar en divisió en propietat horitzontal.
 - Ús compatible: Comerç, oficines i serveis, restauració, indústria 1aC 1 2aC, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, sociocultural, associatiu i aparcament.
 - S'admet l'ús d'habitatge turístic segons la regulació del Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic. Aquest ús estarà prohibit fins l'aprovació definitiva d'aquest PEU.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 115 Condicions subzona Ordenació oberta del Passeig Marítim i Avda. del Mar (clau R4b)

1. Correspon a les zones residencials amb habitatges i/o apartaments situats al Passeig Marítim i a l'Avinguda del Mar.
2. Parcel·la mínima: l'existent.
3. Ocupació màxima de la parcel·la: L'ocupació en planta de les edificacions a construir serà, com a màxim, del 50% de la superfície de la parcel·la en planta baixa, i el 40% per la resta de plantes.
4. Edificabilitat màxima per parcel·la:

R4b	Núm. Plantes	ARM, m	edif. m2/m2
Apartaments Horitzó	PB+6	21,7	L'actual
Apart. Piscis i Libra	PB+6	21,7	L'actual
Apart. Rosa dels Vents	PB+6	21,7	L'actual

- Apartaments Plaça Europa. Es reconeix l'edificabilitat i ARM actual per no generar una situació de volum disconforme. S'admeten els usos actuals en planta baixa i també l'ús d'habitatge. El nombre màxim d'habitatges totals permesos en el conjunt final no podrà superar la resultant de dividir el sostre edificable en les plantes pis per 100m2. Si hi ha una part d'aquesta densitat no assolida aquesta es podrà situar en planta baixa sempre que compleixi la resta de paràmetres. En cas d'enderroc, remodelació o canvi d'ús s'haurà de ajustar a una ARM de 21,7 m en PB+6 plantes sense sotacoberta.
 - Apartaments Horitzó mantindran la planta baixa porticada destinada a aparcament.
5. Nombre màxim de plantes / ARM: És de planta baixa més 6 plantes pis (PB+6P), corresponent a una alçada màxima reguladora de 21,70m.

R4b	Num. Plantes	ARM
	PB	3,40
	PB+1P	6,45
	PB+2P	9,50
	PB+3P	12,55
	PB+4P	15,60
	PB+5P	18,65
	PB+6P	21,70

6. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
7. Tancaments de parcel·les: s'hauran d'ajustar al que es regula a l'article 47 del Reglament General de Costes en la part que confronta amb la platja.
8. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
9. Edificacions auxiliars: no s'admeten.
10. Planta soterrani: l'ocupació és la mateixa de la planta baixa edificable. La rampa d'accés a l'aparcament es podrà situar exterior a l'edifici, el més proper possible al vial i respectant el caràcter i tractament de l'espai lliure de parcel·la.
11. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcament en cas de remodelació o substitució.
12. Condicions d'ús
 - Ús principal: Habitatge plurifamiliar, apartaments turístics.
 - Ús compatible: comercial lligat a l'ús turístic, habitatge d'ús turístic.
 - D'acord amb allò regulat a l'article 25.1 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament General, si bé la qualificació com a residencial resulta compatible amb la normativa de Costes, l'edificació residencial és un ús expressament prohibit a la zona de servitud de protecció, sense perjudici del règim transitori que sigui aplicable.

Art. 116 Condicions subzona Ordenació oberta Front Ctra N-II (clau R4c)

1. Correspon als àmbits residencials en els àmbits de Can Torrent i Alta Maresma situats front la Ctra N-II, i en els carrers Bulnes i Dos Rius, de la urbanització Alta Maresma i Can Torrent.
2. Parcel·la mínima: 1.500 m²
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R4c	S. Parcel. Mínim, m ²	Núm. Plantes	Ocupació, %	edif. m ² /m ²
	1.500	PB+2P / 9,50	30%	0,9

4. Separacions mínimes als límits de parcel·la:
 - Separació a vial: de 8m.
 - Separació a altres límits o edificacions de la parcel·la: 1/2 de l'alçada més alta.
5. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
6. Edificacions auxiliars: s'admeten amb una ocupació màxima del 2%, d'1 planta < 3,00m i separada 3 metres del veí.
7. Tanques: les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.

8. Planta soterrani: l'ocupació de la planta baixa edificable. La rampa d'accés a l'aparcament es podrà situar exterior a l'edifici, el més proper possible al vial i respectant el caràcter i tractament de l'espai lliure de parcel·la.
9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
10. Condicions d'ús:
 - Ús principal: habitatge plurifamiliar i habitatge d'ús turístic.
 - Ús compatible: comerç, oficines i serveis, restauració, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, sociocultural, associatiu i aparcament en soterrani.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 117 Condicions subzona Ordenació oberta Can Martorell (clau R4d)

1. L'ordenació de l'edificació es farà segons plànol O3. Qualificació del sòl urbà i plànol de l'Annex IV de la Normativa.
2. Parcel·la mínima: l'existent / segons reparcel·lació aprovada.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - La fondària edificable de les edificacions i la separacions als límits de la parcel·la són les grafiades en el plànol O3. Qualificació del sòl urbà.
 - Nombre de plantes i ARM: Planta baixa+2pl i planta àtic.
 - Alçada màxima reguladora: 9,70 m, per PB+2P, i 12,80 m, per PB+2P+Àtic.
Per sobre de l'ARM de la planta àtic només s'admetrà la caixa tècnica de l'ascensor, que no podrà sobrepassar més d'un metre del pla d'acabat del terrat.
 - L'accés als edificis pot arribar fins l'alineació de vial.
 - L'alçada màxima de la planta baixa respecte la rasant de la vorera és de 0,60 m.
4. Cossos sortints: Els cossos sortints oberts podran tenir un vol de 2,20m respecte el pla de façana sempre que la seva projecció no envaeixi el sòl de sistemes viari destinat a circulació de vehicles.
5. Edificacions auxiliars: no s'admeten.
6. Espai lliure de la parcel·la té la consideració de verd privat comunitari, on es pot construir una piscina.
7. Condicions estètiques:
 - a) Es prohibeixen els ràfecs i les cobertes inclinades.
 - b) La coberta serà plana i trepitjable.
 - c) Les peces principals dels habitatges tindran un màxim del 75% de la seva superfície de façana vidriada.
 - d) Els materials d'acabament de façana seran: pedra natural, gres porcellànic similar. Queden expressament prohibit els estucats.
 - e) Els tancaments practicables seran de fusteria d'alumini anoditzat o lacat, o d'acer inoxidable. Les persianes seran d'alumini anoditzat o lacat. Queden expressament prohibits els elements metàl·lics per pintar.
 - f) Les baranes de voladissos seran de fusteria metàl·lica i/o vidre no transparent.
8. Tanques: no s'admeten tanques en el límits de la parcel·la en les façanes d'accés a l'edificació, inclosa la vegetal, admetent-se únicament els límits amb que es confronta amb patis interior de les illes.
9. Les tanques tindran una part opaca de màxim 0,60 m per sobre del terreny natural, i fins a 1,80 m amb tanca calada o vegetal.
10. Planta soterrani: l'ocupació el 30% de l'espai lliure de la parcel·la. La rampa d'accés a l'aparcament es podrà situar exterior a l'edifici, el més proper possible al vial i respectant el caràcter i tractament de l'espai lliure de parcel·la.

11. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
12. Condicions d'ús.
 - Ús principal: habitatge plurifamiliar.
 - Ús compatible: comerç, oficines i serveis, indústria 1aC, educatiu, sanitari assistencial, cultural, associatiu i aparcament en soterrani.
 - S'admet l'ús d'habitatge turístic segons la regulació del Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic. Aquest ús estarà prohibit fins l'aprovació definitiva d'aquest PEU.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 118 Condicions subzona Ordenació oberta La Vall (clau R4e, R4e/HPO i clau R4e/ep)

Comprèn la subzona d'ordenació oberta dels apartaments de la Vall (Clau R4e) i la subzona de la dotació privada (piscina i jardí).

A. Condicions de la subzona, clau R4e i R4e/HPO.

1. Parcel·la mínima: l'existent. Cada edificació aïllada constitueix una parcel·la mínima.
2. Ocupació màxima de la parcel·la: és la grafiada en el plànol O-03 de Qualificació sòl urbà, que és el 100% de la parcel·la.
3. Nombre màxim de plantes / ARM: el nombre de plantes de cada edifici és el definit en el plànol O3. Qualificació sòl urbà. L'alçada màxima en funció del nombre de plantes serà l'establerta en aquest quadre:

R4e	Núm. Plantes	ARM
	PB	3,4
	PB+1P	7,6
	PB+2P+Sotcob	10,65
	PB+4P	16,75
	PB+10P	35,05

4. Cossos sortints: no s'admeten tancats. Els cossos sortints oberts tindran un vol màxim de 2,20 metres. S'admet el balcó corregut i corredisses a l'extrem dels balcons per la protecció de vistes.
5. Als volats de cara muntanya s'admetrà espais emmagatzematge de longitud màxima 1/3 de la longitud façana nord/est i profunditat màx. 0,80m quan el volat sigui suficient per permetre el pas.
6. Edificacions auxiliars: no s'admeten.
7. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
8. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments. I com a mínim hi haurà tantes places com número d'habitatges.
9. Condicions d'ús
 - Ús principal: habitatge plurifamiliar i habitatge d'ús turístic.
 - Ús compatible: comerç, oficines i serveis, indústria 1aC, educatiu, sanitari assistencial, cultural, associatiu, restauració i religió.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

B. Condicions de la subzona de dotacions privades La Vall, clau R4e/ep

1. Està format pels espais lliures i equipament esportiu comprès entre els edificis d'habitatges La Vall amb ús privatiu de les comunitats de veïns que conformen els edificis confrontants.
2. L'ordenació és d'espai lliure.

3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: les existents.
4. Separacions als límits de parcel·la i edificacions de la mateixa parcel·la: serà de 3m.
5. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
6. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: equipaments esportiu piscina.
 - Ús compatible: es permet ús de guingueta o bar al serveis dels veïns amb una ocupació màxima del 3%, en planta baixa.

Art. 119 Condicions subzona Ordenació La Riera (clau R4f, R4f/HPO)

1. Correspon a les parcel·les situades en l'antic Sector La Riera, al sud de la Carretera Vella.
2. L'ordenació queda grafiada en el plànol O.03. Qualificació del sòl urbà i en la fitxa PAU11, qualificant les parcel·les com a R4 i R4/HPO.
3. Parcel·la mínima: 3.000 m².
4. Ocupació màxima: 40% del sòl privat.
5. Sostre màxim: 0,63 m²/m².
6. Nombre màxim d'habitatges: segons fitxa PAU11 i article 235. Densitat d'habitatges.
7. Nombre màxim de plantes / ARM: PB+2P / 10.65 m.
8. Cossos sortints: s'admeten els oberts.
9. Construccions auxiliars: s'admet un 5% de l'espai lliure de parcel·la, edificable en planta baixa, amb ARM 3m, separant-se 3m de límits de la parcel·la.
10. Planta sotacoberta: no s'admet la planta sotacoberta.
11. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
12. Planta soterrani: podrà ocupar tot el front edificable sense separacions entre edificis amb una amplada de 15m.
13. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
14. L'aparcament i l'espai interior de parcel·la serà comunitari.
15. Condicions d'ús.
 - Ús principal: habitatge plurifamiliar i l'habitatge d'ús turístic, educatiu, sanitari assistencial, sociocultural i esportiu.

SUBSECCIÓ 3 - CASES AGRUPADES (CLAU R5)**Art. 120 Definició. Cases agrupades (clau R5)**

1. Correspon a edificacions residencials agrupades, en edificació contínua o bé en renglera, separada o no de l'alineació de vial, i amb espai lliure privatiu.

Aquest teixit urbà és producte del desenvolupament del planejament pel que aquestes normes recullen les particularitats de cada àmbit urbà.

2. Subzones: En funció dels paràmetres urbanístics com superfície, façana mínima de parcel·la i l'ocupació. Es distingeixen 10 subzones:

- Subzona Cases agrupades Casc Urbà	(clau R5a)
- Subzona Cases agrupades c/ Josep Pla	(clau R5b)
- Subzona Cases agrupades Can Batlle	(clau R5c)
- Subzona Cases agrupades Residencials	(clau R5d)
- Subzona Cases agrupades Can Rates	(clau R5e)
- Subzona Cases agrupades La Vall	(clau R5f)
- Subzona Cases agrupades Torrent de Can Gelat	(clau R5g i clau R5g/ep)
- Subzona Cases aparellades Can Rates	(clau R5h)
- Subzona Cases aparellades La Riera	(clau R5i)
- Subzona Cases agrupades SusanPark – Ctra N-II	(clau R5j)

Art. 121 Tipus d'ordenació

1. L'ordenació és per edificació segons alineació de vial.
2. S'admetrà l'habitatge obert a 3 ó 4 façanes sempre que es separi 3,00 dels límits laterals.
3. Si queden parets mitgeres a la vista, s'hauran de tractar amb acabat de façana a càrrec de qui separa l'edificació.

Art. 122 Condicions Cases agrupades en casc urbà (clau R5a)

1. Façana mínima: l'amplada mínima de la parcel·la serà de 4,50m per habitatges unifamiliars i 6m per habitatges plurifamiliars. S'admet parcel·les de façana inferior a 6 m en el cas de parcel·les existents, sempre que estiguin inscrites en el registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació.
2. Fondària edificable: serà la que es grafia en el plànol O.3f, O3i i O3j. Qualificació sòl urbà.
3. Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (ARM): serà la que es grafia en el plànol O-03. Qualificació sòl urbà.

R5a	Num. Plantes	ARM
	PB	3,50
	PB+1P	7,60

4. Coberta: Les cobertes seran inclinades de doble pendent, amb pendent màxima del 30%
5. Planta sotacoberta: la planta sotacoberta podrà destinar-se a l'ús d'habitatge sempre que formi part de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior a ella i compleixi amb el condicionat de l'article 240. Sotacoberta.
6. Cossos sortints: Únicament s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en façana a vial si hi ha espai lliure de parcel·la. Els voladissos màxims a façana de vial, o espai lliure frontal de la parcel·la, serà d'1/10 de l'amplada del vial amb un màxim d'1,20 m.
7. Els cossos sortints oberts s'admeten en façana a vial. El vol màxim serà d'1,20m i la longitud serà com a màxim 1/3 de l'amplada de la façana a vial.
8. Construccions auxiliars: No s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB.

9. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
10. Planta soterrani: l'ocupació de 100% de la parcel·la.
11. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
12. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: habitatge unifamiliar.
 - Ús compatible: comerç, oficines i serveis, indústria 1aC, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, restauració i cultural. L'ús hotel·ler, de restauració i habitatge plurifamiliar en parcel·les front a la Rambla Onze de Setembre amb façana mínima de 20 m.
 - S'admet l'ús d'habitatge turístic segons la regulació del Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic. Aquest ús estarà prohibit fins l'aprovació definitiva d'aquest PEU.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
13. S'admeten piscines al sòl lliure de la parcel·la en substitució de terres.

Art. 123 Condicions subzona Cases agrupades c/ Josep Pla (clau R5b)

1. Façana mínima: l'amplada mínima de la parcel·la serà de 4,50m per habitatges unifamiliars i 6m per habitatges plurifamiliars. S'admet parcel·les de façana inferior a 6 m en el cas de parcel·les existents, sempre que estiguin inscrites en el registre de la Propietat com a finques independents abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'Ordenació.
2. Fondària edificable:
 - a) Serà la que es grafia en el plànol O-03. Qualificació sòl urbà.
 - b) La planta baixa es separarà 3m de l'alineació de vial per mitjà d'un porxo d'ús públic.
3. Nombre de plantes i alçada màxima de l'edificació (ARM):

R5b	Num. Plantes	ARM
	PB+1P	7,60

4. Planta sotacoberta: la planta sotacoberta podrà destinar-se a l'ús d'habitatge sempre que formi part de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior a ella i compleixi amb el condicionant de l'article 240. Sotacoberta.
5. Cossos sortints: no s'admeten.
6. Construccions auxiliars: no s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten en el sòl lliure posterior d'edificació amb una alçada màxima de PB.
7. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
8. Planta soterrani: l'ocupació de 100% de la parcel·la.
9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
 - Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i bifamiliar.
 - Ús compatible: comerç, oficines i serveis, indústria 1aC, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, restauració i cultural.
 - S'admet l'ús d'habitatge turístic segons la regulació del Pla Especial Urbanístic d'habitatges d'ús turístic. Aquest ús estarà prohibit fins l'aprovació definitiva d'aquest PEU.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 124 Condicions Subzona Cases agrupades Can Batlle (clau R5c)

1. Està format pel teixit d'habitatges en filera de Can Batlle formant dues unitats edificades amb espais comunitaris, diferenciant la seva implantació si les edificacions es troben per sobre o per sota de la rasant del vial que li dona accés.
2. S'admet l'habitatge en ordenació oberta unifamiliar i bifamiliar. Si queden parets mitgeres a la vista, s'hauran de tractar amb acabat de façana a càrrec de qui separa l'edificació.
3. La parcel·la mínima: es mantindran les condicions de parcel·la existent.
4. La superfície de parcel·la mínima, ocupació i edificabilitat màxima:

R5c	Subzona	S. Parcel. Mínim, m2	Ocupació, %	Edif. Màx., m2/m2
	R5c/1	220	32%	0,41
	R5c/2	500	14%	0,18

5. Nombre màxim de plantes: PB+1P.
6. Ordenació de l'edificació:
 - a) Ordenació de l'edificació que es troben per sota del vial que li dona accés.
 - L'edificació es separarà del límit de la parcel·la un màxim de 5 m, i un mínim de 3m.
 - La planta baixa podrà situar-se com a màxim a 3,30 m per sota de la rasant del carrer en el centre de l'edifici.
 - L'alçada màxima en qualsevol punt de l'edificació serà de 9,00m.
 - b) Ordenació de l'edificació que es troba per sobre de la rasant del vial que li dona accés.
 - L'edificació es separarà de límit de la parcel·la un màxim de 6 m, i un mínim de 3 m.
 - La planta baixa podrà situar-se com a màxim a 3,50 m per sobre de la rasant del carrer en el centre de l'edifici.
 - L'alçada màxima en qualsevol punt de l'edificació serà de 6,00 m.
 - S'admetran garatges en substitució de terres en línia de façana de tancament, essent l'alçada màxima permesa inclosa la barana, de 3,5 m des de la rasant del carrer.
 - c) Distància dels edificis al límits d'unitat de zona: 5 m.
 - d) Distància entre edificis independents: 6 m.
 - e) Es podran fer vial interiors d'amplada mínim 3m amb ús únicament de la comunitat de propietaris.
7. Construccions auxiliars: s'admet un 5% de l'espai lliure de parcel·la, edificable en planta baixa, amb ARM 3m, separant-se 3m de límits de la parcel·la.
8. Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
9. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
10. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
11. Condicions d'ús:
 - a) Ús principal: habitatge unifamiliar.
 - b) Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, i cultural.

Art. 125 Condicions Subzona Cases agrupades Residencials (clau R5d)

1. Està format per 3 àmbits d'habitatges unifamiliars que comparteixen elements comuns: accés, vials d'accés als habitatges i espai lliure. Aquests àmbits residencials són:
 - R5d/1. Residencial Santa Susanna: 31 habitatges
 - R5d/2. Urbanització Can Gelat: 32 habitatges
 - R5d/3. Susan Park: 9 habitatges
 - R5d/4. Urbanització Alta Maresma: 12 habitatges
2. Parcel·la mínima: es mantindrà la parcel·la actual per l'habitatge i la parcel·la d'ús comunitaris.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - Es mantindran les condicions actuals de parcel·lació, ocupació de la parcel·la, accessos als habitatges i aparcament.
 - L'ARM: s'ha de mantenir les condicions d'alçada i volum de l'edificació existent.

R5d	Unitat de zona	Núm. Plantes
	R5d/1	PB+1P+Sotc
	R5d/2	PB+1P
	R5d/3	PB+1P
	R5d/4	PB+1P

4. Cossos sortints: s'admeten cossos sortints oberts.
5. Edificacions auxiliars: no s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admet en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB.
6. Espai lliure de la parcel·la i l'espai comunitaris tenen la consideració de verd privat. S'admeten piscines al sòl lliure de la parcel·la en substitució de terres.
7. Tanques a vial: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
8. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
9. Condicions d'ús:
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
 - Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, oficines, i cultural. R5d/2: S'admet ús comercial, d'oficines i serveis, i restauració, en las plantes baixes de les edificacions front la carretera N-II.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 126 Condicions Subzona Cases agrupades Can Rates (clau R5e)

1. Està format pel teixit d'habitatges en filera de Can Rates amb espais comunitaris diferenciant tres subzones: R5e/1, R5e/2 i R5e/3.
2. La parcel·la mínima:
 - R5e/1: és mantindran las condicions de parcel·la existent.
 - R5e/2: és 165 m2.
 - R5e/3: és 450 m2

3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R5e	Subzona	S. Parcel. Mínim, m2	Núm pl./ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m2/m2
	R5e/1	165	PB+1P / 6,50	50%	0,6
	R5e/2	165	PB+1P / 6,50	50%	0,77
	R5e/3	450	PB+1P / 6,50	30%	0,6

4. Condicions particulars subzona R5e/2 i R5e/3: L'accés als nous habitatges es farà segons la parcel·la doni front pel c/ Montseny, parcel·la 1, i pel c/ Guillerries, parcel·la 2.
5. Espai sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
 - Separacions. L'edificació es separarà del vial un mínim de: L'edificació es separarà del vial, i a les mitgeres existents, un mínim de 3 m.
6. La coberta si fos inclinada no superarà el 30% de pendent i serà acabada amb teula àrab.
7. Cossos sortints: s'admeten cossos sortints oberts.
8. Construccions auxiliars: no s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten en el sòl lliure posterior d'edificació amb una alçada màxima de PB.
A la illa que dona front c/ Montseny, parcel·la 1, i pel c/ Guillerries, parcel·la 2 s'admet la construcció auxiliar en una superfície màx. de 10m2 separada a 2'00 metres dels límits i alçada màx. de 2,70m.
9. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
10. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
11. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
 - Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, esportiu, oficines, serveis i cultural.

Art. 127 Condicions Subzona Cases agrupades La Vall (clau R5f)

1. Està format pel teixit d'habitatges en filera de La Vall amb front a la Rambla del Montnegre.
2. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R5f	S. Parcel. Mínim, m2	Façana mínima, m	Núm pl./ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m2/m2
	165	5,5	PB+1P / 6,15	50%	1,3

- Espai sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
 - L'edificació es separarà del vial un mínim de:
 - ° 3 m, en les edificacions situades a l'est de la Rambla del Montnegre.
 - ° 5 m, en les edificacions situades a l'oest de la Rambla del Montnegre.
3. L'espai lliure privatiu posterior a l'edificació tindrà una amplada de 5m.
Els patis dels habitatges que donen front a la riera de Santa Susanna hauran d'ajustar la seva profunditat a l'obra de canalització de la riera.
 4. La coberta es realitzarà en un mínim del 50% amb coberta inclinada amb teula àrab, la resta podrà ser amb terrassa practicable.
 5. Planta sotacoberta: la planta sotacoberta podrà destinar-se a l'ús d'habitatge sempre que formi part de l'habitatge situat a la planta immediatament inferior a ella i compleixi amb el condicionant de l'article 240. Sotacoberta.
 6. Cossos sortints: no s'admeten.
 7. Construccions auxiliars: no s'admeten.

8. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
10. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
 - Ús compatible: oficines i serveis, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, i cultural.

Art. 128 Condicions particulars Subzona Cases agrupades de Can Gelat-antic sector F (clau R5g i clau R5g/ep)

Comprèn els terrenys de les cases agrupades del de Can Gelat (clau R5g) i els terrenys de dotació privada (clau R5g/ep) d'ús particular de la urbanització de Can Gelat. Antic sector F de Can Gelat.

A. Condicions de la subzona Cases agrupades de Can Gelat, clau R5g

1. Està format pel teixit d'habitatges de l'antic Sector F de Can Gelat, amb tres tipus d'implantació de l'edificació, segons plànol i condicions normatives de l'annex I de la Normativa.
 - Tipus 1. Implantació edificació per sota l'alineació del carrer.
 - Tipus 2. Implantació de l'edificació per sobre de l'alineació del carrer, amb planta 0 en substitució de terres.
 - Tipus 3. Implantació de l'edificació per sobre de l'alineació del carrer, amb planta 0 en substitució de terres, separant-se 3m de l'alineació del vial.
2. Parcel·la mínima i nombre d'habitatges:

R5g	Illa	Tipus edificació	Núm habitatges	Sostre màx/hab
	A	T1	3	166,26
	C	T1	3	152,95
	E	T2	4	109,37
	G	T2	6	104,24
	H	T1	3	156,11
	I	T1	10	128,27
	J	T3	10	98,52

3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - Nombre de plantes i alçada reguladora màxima: PB+1P / 6,50 m.
 - L'edificació es separarà del vial un mínim de 5 m dels límits de la parcel·la.
 - Les modificacions del terreny no seran superiors a més/menys 1,50 m del terreny natural.
 - Seran considerades construccions en substitució de terres, les que no superin en cap punt de la seva planta 1m el terreny natural.
 - Les construccions seran executades d'acord amb les dimensions i situació grafiades als plànols del Pla Parcial que s'incorporen en l'Annex I, La cota de referència que s'expressa, en cada tipologia es defineix a la planta que correspon (veure gràfics de l'Annex I):
 - Habitatges tipus 1. La Cota de referència assenyalada als plànols correspon a la d'accés des del vial i coincideix amb el sostre de planta baixa. La construcció es situarà a una distància mínima de 3 metres de l'alineació de vial. Les plantes inferiors s'adaptaran al topogràfic de cada solar.
 - Habitatges tipus 2. Les construccions es situaran coincidint amb la línia d'edificació, i en substitució de terres. La cota de referència es situa en el sostre d'aquesta construcció i serà el punt d'aplicació de l'ARM de la resta de plantes, que seran reculades un mínim de 5 metres respecte l'alineació de vial.
 - Habitatges tipus 3. Les construccions es situaran un mínim de 3 metres respecte la línia d'edificació, i en substitució de terres. La cota de referència es situa en el sostre d'aquesta construcció i serà el punt d'aplicació de l'ARM de la resta de plantes, que seran reculades un mínim de 5 metres respecte la façana de la planta inferior.

4. Unitats de zona: les unitats de zona delimitades (3) són àmbits edificables delimitats pel viari, en les seves modalitats, o bé confrontant amb sòl de sistema d'espais lliures, segons Annex I de la Normativa.
 - a) Les unitats de zona inclouen les edificacions qualificades com aparellades i les edificacions aïllades de del sector Torrent de can Gelat (R6d), compartint espais lliures d'ús comunitari destinat al lleure.
 - b) Aquestes unitats de zona formen un sòl conjunt pel que es realitzarà un projecte unitari que ha d'incloure els moviments de terres, execució murs, zona comunitària i execució de les edificacions segons les dues qualificacions, aparellada i aïllada.
 - c) No es permeten piscines en els espais lliures de las parcel·les, podent-se realitzar únicament en la zona d'equipaments privats de la urbanització.
5. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
6. Condicions d'ús.
 - Ús principal: habitatge unifamiliar
 - Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, i cultural.

B. Subzona de dotacions privades de Can Gelat, clau R5g/ep.

1. Està format per l'equipament esportiu privat situat entre els carrers Vistamar i Cadí.
2. L'ordenació de l'edificació és per edificació aïllada.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R5g/dp	S. Parcel. Mínim, m2	Núm. Plantes	Ocupació, %	edif. m2/m2
	1.500	PB	10%	0,1

4. Separacions als límits de parcel·la: serà de 3m.
5. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
6. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: equipaments esportiu.
 - Ús compatible: oficines i serveis lligat a l'activitat.

Art. 129 Condicions Subzona Cases aparellades Can Ratés (clau R5h)

1. Està format pel teixit d'habitatges aparellats de Can Rates amb espais comunitaris.
2. Parcel·la mínima no serà inferior a 200 m2 complint les següents condicions:
 - Les parcel·les hauran de definir amb exactitud la superfície de l'espai privatiu de la superfície de l'espai comunitari.
 - No s'admeten construccions auxiliars. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admet en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es realitzaran habitatges aparellats dos a dos amb els següents paràmetres.

R5h	S. Parcel. Mínim, m2	Núm. Pl / ARM	Ocupació, %	Sostre màx./parcel·la
	200	PB+1P / 6,15	40%	200

- Distància mínima a vial de 4m i la distància mínima entre edificis de la unitat de zona, serà de 5 m.
- Espai sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.

4. Unitats de zona: les unitats de zona delimitades són àmbit edificables delimitats pel viari, en les seves modalitats, o bé confrontant amb sòl de sistema d'espais lliures, segons les 11 unitats (illes A - K) fixades en els plànols O.3.
 - a) Les unitats de zona inclouen les edificacions qualificades com aparellades i les edificacions aïllades de Can Rates (R6b), compartint espais lliures d'ús comunitari destinat al lleure.
 - b) Aquestes unitats de zona formen un sòl conjunt pel que es realitzarà un projecte unitari de tota l'illa que ha d'incloure els moviments de terres, execució murs, zona comunitària i execució de les edificacions segons les dues qualificacions, aparellada i aïllada.
5. Tanques: la definició de les tanques a vial es consideren dues situacions, segons l'Annex II de la Normativa.
 - a) Murs situats muntanya amunt, s'atendrà a l'altura entre la rasant del carrer i el talús de la parcel·la de forma que:
 - Si l'altura és de més d'1,50 m en algun punt del front d'unitat de zona considerada, es podrà construir en tot el front de la unitat un mur en l'alineació de vial de 2,70 m d'alçada. Per darrere d'aquest s'haurà de deixar una berma de 50 cm d'amplada on plantar-hi elements vegetals. Darrere d'aquesta berma es podran situar els elements de protecció, o rocalles enjardinades amb pendent màxim 1:1, o esculleres de pendent màxim 1:2, ambdues amb una altura màxima d'1,50 m.

Darrere d'aquest mur es podrà construir els garatge en substitució de terres que convingui a cada parcel·la, amb les mateixes condicions geomètriques anteriors i sempre que la seva alçada lliure màxima sigui inferior a 2,40m.
 - Si en cap punt de la zona considerada, aquesta altura és superior a 1,50 m, llavors s'excavaran totes les parcel·les de la unitat de zona al nivell corresponent de la rasant del carrer, i les tanques tindran una alçada d'entre 0,40 m i 0,80 m amb elements d'obra massissos i entre 1,2 i 1,80 m de tanca calada o vegetal.
 - b) En las parcel·les situades muntanya avall les condicions geomètriques de les tanques tindran una alçada d'entre 0,40 m i 0,80 m amb elements d'obra massissos i entre 1,2 i 1,80 m de tanca calada o vegetal.
 - c) Els murs interiors de les unitats de zona necessaris per l'adequació del terreny tindran una alçada màxima de 2,70 m. Per darrere d'aquest s'haurà de deixar una berma de 50 cm d'amplada on plantar elements vegetals. Darrera d'aquesta berma es podran situar els elements de protecció, o rocalles enjardinades amb pendent màxim 1:1, o esculleres de pendent màxim 1:2, ambdues amb una altura màxima d'1,50 m.
 - d) Tots els murs seran aplacats en pedra natural calcària o granítica de colors clars, amb textura rústica, quedant expressament prohibides les pissarres i pedres amb inclusions metàl·liques.
6. Condicions edificatòries i estètiques de la zona de verd privat d'ús comunitari (antiga clau VP del pla parcial).
 - a) Les zones de verd privat a l'interior de les unitats de Zona, estan destinades a l'ús comú de tots els propietaris de la Unitat de Zona a la que pertanyen. A tal efecte es constituirà la corresponent comunitat de veïns per a la seva gestió i manteniment.
 - b) Cada parcel·la podrà disposar d'un pas de vianants donant directament a la Zona de Verd Privat, per a l'ús de fruit del seu dret.
 - c) La Zona de Verd privat, disposarà dels elements necessaris per la seva adequació als fins previstos esportius i de lleure, i que es preveuen com a mínim.
 - d) Una densitat d'arbres de gran portada d'1 cada 50 m2. Queden expressament prohibits tota classe de pins, excepte el pi pinyoner (*Pinus pinaster* L.).
 - e) Disposaran de zones d'estar del mobiliari urbà necessari, tal com bancs, fonts i pèrgoles.
 - f) A l'efecte de disposar de les instal·lacions necessàries, cada Zona de Verd Privat, disposarà d'un sostre edificable màxim de 40 m2 amb una alçada reguladora màxima de 2,60 ml. corresponent a planta baixa. Aquests sostres es disposarà quan aquest, per la morfologia del terreny existeixin, darrere dels murs de contenció.
7. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.

8. Condicions particular d'ús:

- Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, esportiu, i cultural.

Art. 130 Condicions Subzona Cases aparellades La Riera (clau R5i)

- Està format pel teixit d'habitatges aparellats del sector Riera situats al Camí del Mig.
- Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es grafia en el plànol d'ordenació O-03. Qualificació sòl urbà.

R5i	S. Parcel. Mínim	Núm Pl /ARM	Ocupació, %
H Lliures	260	PB+1P / 7,00	50%

- Les edificacions front Ctra. Vella amb c/ Xaloc hauran de complir l'ordenació grafada en l'Estudi de Detall (Annex IX) i es podrà executar 2 habitatges aparellats conjuntament o bé 1 habitatge ocupant dues parcel·les, que en aquest darrer cas s'hauran d'agregar.
- Separacions als límits de parcel·la:
 - Illa definida per la Ctra. Vella i el c/ Comerç: distància mínima a vial de 4m, i 5m altres límits.
 - Illa definida per la Ctra. Vella i c/ Xaloc: distància mínima a fons de la parcel·la de 3m, i 4 ml als límits laterals.
 - Illa del PAU10 entre c/ Lledoner i la prolongació del c/ Acàcia, 4 metres a vial, i 3 a laterals i fons.
- Espai sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
- La coberta si fos inclinada serà amb un pendent màxim del 30% a dues aigües i acabat de teula àrab.
- Cossos sortints: s'admeten cossos sortints oberts.
- Construccions auxiliars: s'admet un 5% de l'espai lliure de parcel·la, edificable en planta baixa, amb ARM 3m, separant-se 3m de límits de la parcel·la. L'edificabilitat del volum auxiliar computarà dins del sostre general de la parcel·la. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admet en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB.
- Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
- Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments. L'accés a l'aparcament serà comunitari per a cada una de les dues illes que es situen a banda i banda del carrer Xaloc.

L'aparcament podrà ocupar un 30% més de l'ocupació dels habitatges.

11. Condicions particular d'ús:

- Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
- Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, esportiu, comercial i cultural.
- Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 131 Condicions Cases agrupades Susan Park - Ctra II - Alta Maresma (clau R5j)

- Està format pels habitatges adossats Susan Park de la Urbanització Alta Maresma situats al c/ Bulnes i confrontant amb la Ctra N-II.
- Façana mínima: l'amplada mínima de la parcel·la serà de 6.00 metres. S'admet una amplada mínima de 4,50m per edificacions existents.
- Fondària edificable: serà la que es grafia en el plànol O-03. Qualificació sòl urbà.
- Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es grafia en el plànol d'ordenació O-03. Qualificació sòl urbà.

R5j	S. Parcel. Mínim, m2	Núm. Plantes
	130	PB+1P / 6,15

5. La coberta es realitzarà en un mínim del 50% amb coberta inclinada amb teula àrab, la resta podrà ser amb terrassa practicable.
6. Cossos sortints: s'admeten cossos sortints oberts.
7. Construccions auxiliars: s'admeten pèrgoles amb un màxim del 5% del sòl lliure d'edificació.
8. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
9. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic.
 - Ús compatible: educatiu, sanitari assistencial, esportiu, oficines, comercial i cultural.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

SUBSECCIÓ 4 - CASES AÏLLADES (clau R6)

Art. 132 Definició. Cases aïllades (clau R6)

1. Comprèn el sòl urbà amb edificació residencial unifamiliar en edificis aïllats envoltats d'espais lliures, en forma de jardins privats.
2. En els àmbits que el pla indica serà admissible l'habitatge bifamiliar (indicat amb * en els plànols d'ordenació) amb les condicions que s'indiquen en l'article 284. Regulació edificació aïllada unifamiliar Opció d'ús habitatge bifamiliar.
3. Subzones: Es distingeixen 7 subzones:
 - Subzona Cases aïllades unifamiliars (clau R6a)
 - Subzona Cases aïllades Can Rates (clau R6b)
 - Subzona Cases aïllades La Vall (clau R6c)
 - Subzona Cases aïllades Torrent de Can Gelat (clau R6d)
 - Subzona Cases aïllades unifamiliars Can Batlle (clau R6e)
 - Subzona Cases aïllades La Riera (clau R6f)
 - Subzona Cases aïllades Susanna Park (clau R6g)

Art. 133 Tipus d'Ordenació

1. L'ordenació és la d'edificació aïllada.
2. Correspon a edificis aïllats d'habitatge envoltants d'espai lliure, originant conjunts amb baixa densitat d'habitatge.
3. S'admet 2 habitatges en les parcel·les de superfície doble de la mínima. L'espai lliure serà comunitari.

Art. 134 Condicions d'ús

1. Ús principal: habitatge unifamiliar i habitatge d'ús turístic
2. Ús compatible: oficines i serveis, educatiu, sanitari assistencial, i cultural.

Art. 135 Condicions Subzona Cases aïllades Habitatge unifamiliar (clau R6a)

1. Està format pel teixit d'habitatges de baixa densitat situats en el casc urbà de Santa Susanna, Can Torrent, Alta Maresma, Can Gelat, Verde Mar, Sant Genís de Palafolls, PAU06 i Sector Illes.
2. Parcel·la mínima: 400 m², amb amplada mínima de front de parcel·la de 15 m.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R6a	S. Parcel. Mínim, m ²	num pl /ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m ² /m ²
	400	PB / 3,40	30%	0,75
		PB+1P+àtic / 6,50		

- L'alçada reguladora de 6,50ms'amidarà a cada una de les façanes, des del terreny natural/modificat fins a l'arrencada de la coberta o pla superior del darrer forjat.
 - S'admeten edificis auxiliars amb 7% d'ocupació de la parcel·la i 2,50 m d'alçada. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'asolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten amb una alçada màxima de PB i separades 3 metres dels veïns i 6 del carrer.
 - L'edificació es separarà del vial un mínim de:
 - L'edificació es separarà del vial un mínim de 6 m.
 - Altres límits, 3m.
 - La separació mínima entre diferents edificis d'una mateixa parcel·la serà la meitat de l'alçada de l'edifici més alt.
 - S'admeten 2 habitatges en parcel·les de 800 m2.
 - Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
4. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió mínima de places d'aparcaments.
 5. Per donar compliment a aquesta reserva d'aparcament en les edificacions aïllades unifamiliars (clau R6) es permet que es pugui habilitar espai dins de l'espai lliure de la parcel·la sense que tingui cap tipus de coberta.
 6. Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
 7. La coberta si és inclinada no superarà la pendent del 30%.

Art. 136 Condicions Subzona Cases aïllades Can Rates (clau R6b)

1. Està format pel teixit d'habitatges unifamiliars de Can Rates format per dues subzones:
 - Habitatges unifamiliar en parcel·la de 400 m2, amb espais lliures comunitaris, clau R6b/1
 - Habitatge unifamiliar en parcel·la de 800 m2, clau R6b/2
2. Parcel·la mínima:
 - a) Subzona R6b/1: 400 m2 i ha de complir amb les següents condicions:
 - La superfície mínima de la parcel·la és de 400 m² a banda de la superfície comunitària.
 - Les parcel·les hauran de definir amb exactitud la superfície de l'espai privatiu de la superfície de l'espai comunitari.
 - No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'asolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB.
 - No s'admet la construcció de piscines privades dins de l'àmbit de la parcel·la.
 - b) Subzona R6b/2: 800 m2
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es realitzaran habitatges aïllats amb els següents paràmetres.

R6b	Subzona	num pl /ARM	S. Parcel. Mínim, m2	Ocupació, %	Edif. Màx., m2/m2
	R6b/1	PB+1P / 6,15	400	30%	250 m2st màxim
	R6b/2		800		0,3

- L'edificació es separarà del vial un mínim de 6 m.
- Altres límits, 3m.
- La separació mínima entre diferents edificis d'una mateixa parcel·la serà la meitat de l'alçada de l'edifici més alt.

- Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
- La coberta si és inclinada no superarà la pendent del 30%.

Condicions particulars subzona R6b/1 Can Ratés

1. Unitats de zona: les unitats de zona delimitades (10) són àmbits edificables delimitats pel viari, en les seves modalitats, o bé confrontant amb sòl de sistema d'espais lliures, segons l'Annex II de la Normativa.
 - a) Les unitats de zona inclouen les edificacions qualificades com aparellades i les edificacions aïllades de Can Rates, compartint espais lliures d'ús comunitari destinat al lleure.
 - b) Aquestes unitats de zona formen un sol conjunt pel que es realitzarà un projecte unitari que ha d'incloure els moviments de terres, execució murs, zona comunitària i execució de les edificacions segons les dues qualificacions, aparellada i aïllada.
2. Tanques: la definició de les tanques a vial es consideren dues situacions, segons l'Annex II de la Normativa.
 - Tanques situades muntanya amunt, s'atindrà a l'altura entre la rasant del carrer i el talús de la parcel·la de forma que si aquesta altura és de més d'1,50 m en algun punt del front d'unitat de zona considerada, es podrà construir en tot el front de la unitat un mur en l'alineació de vial de 2,70 m d'alçada. Per darrere d'aquest s'haurà de deixar una berma de 50 cm d'amplada on plantar-hi elements vegetals. Darrere d'aquesta berma es podran situar els elements de protecció, o rocalles enjardinades amb pendent màxim 1:1, o esculleres de pendent màxim 1:2, ambdues amb una altura màxima d'1,50. Darrere d'aquest mur es podrà construir el garatge en substitució de terres que convingui a cada parcel·la, amb les mateixes condicions geomètriques anteriors i sempre que la seva alçada lliure màxima sigui inferior a 2,40m.
 - Si en cap punt de la unitat de zona considerada, aquesta altura és superior a 1,50 m, llavors s'excavaràn totes les parcel·les de la unitat de zona al nivell corresponent de la rasant del carrer, i les tanques tindran una alçada d'entre 0,40 m i 0,80 m amb elements d'obra massissos i entre 1,2 i 1,80 m de tanca calada o vegetal.
 - En les parcel·les situades muntanya avall les condicions geomètriques de les tanques tindran una alçada d'entre 0,40 m i 0,80 m amb elements d'obra massissos i entre 1,2 i 1,80 m de tanca calada o vegetal.
 - Els murs interiors de les unitats de zona necessaris per l'adequació del terreny tindran una alçada màxima de 2,70 m. Per darrere d'aquest s'haurà de deixar una berma de 50 cm d'amplada on plantar elements vegetals. Darrere d'aquesta berma es podran situar els elements de protecció, o rocalles enjardinades amb pendent màxim 1:1, o esculleres de pendent màxim 1:2, ambdues amb una altura màxima d'1,50 m.
 - Tots els murs seran aplacats amb pedra natural calcària o granítica de colors clars, amb textura rústica, quedant expressament prohibides les pissarres i pedres amb inclusions metàl·liques.
3. Condicions edificatòries i estètiques de la zona de verd privat d'ús comunitari (antiga clau VP del pla parcial).
 - a) Les zones de verd privat a l'interior de les unitats de Zona, estan destinades a l'ús comú de tots els propietaris de la Unitat de Zona a la que pertanyen. A tal efecte es constituirà la corresponent comunitat de veïns per a la seva gestió i manteniment.
 - b) Cada parcel·la podrà disposar d'un pas de vianants donant directament a la Zona de Verd Privat, per l'ús de fruit del seu dret.
 - c) La Zona de Verd privat, disposarà dels elements necessaris per a la seva adequació als fins previstos esportius i de lleure, i que es preveuen com a mínim.
 - Una densitat d'arbres de gran portada d'1 cada 50 m². Queden expressament prohibits tota classe de pins, excepte el pi pinyoner (*Pinus pinea* L.).
 - Disposaran de zones d'estar del mobiliari urbà necessari, tal com bancs, fonts i pèrgoles.
 - d) A l'efecte de disposar de les instal·lacions necessàries, cada Zona de Verd Privat, disposarà d'un sostre edificable màxim de 40 m² amb una alçada reguladora màxima de 2,60 m, corresponent a planta baixa. Aquests sostres es disposarà quan aquests, per la morfologia del terreny existeixin, darrere dels murs de contenció.

- Previsió de places d'aparcament zona R6b: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.

Art. 137 Condicions Subzona Cases aïllades La Vall (clau R6c)

- Està format pel teixit d'habitatges de baixa densitat de la urbanització la Vall.
- Parcel·la mínima: 800 m², amb amplada mínima de front de parcel·la de 15 m.
- Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R6c	S. Parcel. Mínim, m ²	num pl /ARM	% Pendent Parcel.	Façana mínima, m	Ocupació, %	Edif. Màx., m ² /m ²
	800	PB+1P / 6,15	< 50%	15	30%	0,19
			≥ 50%		20%	0,12

- L'edificació es separarà del vial un mínim de:
 - ° L'edificació es separarà del vial un mínim de 6 m.
 - ° Altres límits, 3m.
 - ° En el cas de parcel·les superiors al 50% de la pendent amb la finalitat de reduir els moviments de terres, es podrà reduir la distància a vial fins a alinear-se amb la vorera.
- S'admeten habitatges bifamiliar (adossats o bé una a sobre de l'altre) en parcel·les de superfície del doble de la parcel·la mínima.
- Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
- La coberta si és inclinada no superarà la pendent del 30%.
- S'admeten edificis auxiliars amb 7% d'ocupació de la parcel·la i 2,50 m d'alçada.
No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten amb una alçada màxima de PB i separades 3 metres dels veïns i 6 del carrer.
- 4. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
- 5. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió mínima de places d'aparcaments.
Per donar compliment a aquesta reserva d'aparcament en les edificacions aïllades unifamiliars (clau R6) es permet que es pugui habilitar espai dins de l'espai lliure de la parcel·la sense que tingui cap tipus de coberta.

Art. 138 Condicions Subzona Cases aïllades Torrent de Can Gelat (clau R6d)

- Està format pel teixit d'habitatges de baixa densitat situats al nord del sector Torrent de Can Gelat (antic Sector F).
- Parcel·la mínima: 600 m², amb amplada mínima de front de parcel·la de 10 m.
- Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R6d	S. Parcel. Mínim, m ²	num pl /ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m ² /m ²
	600	PB / 3,40	30%	0,3
		PB+1P+àtic / 6,45		

- Unitats de zona: les unitats de zona delimitades (3) són àmbits edificables delimitats pel viari, en les seves modalitats, o bé confrontant amb sòl de sistema d'espais lliures, segons Annex I de la Normativa:
 - Les unitats de zona inclouen les edificacions qualificades com aparellades i les edificacions aïllades de del sector Torrent de Can Gelat (R6d), compartint espais lliures d'ús comunitari destinat al lleure.

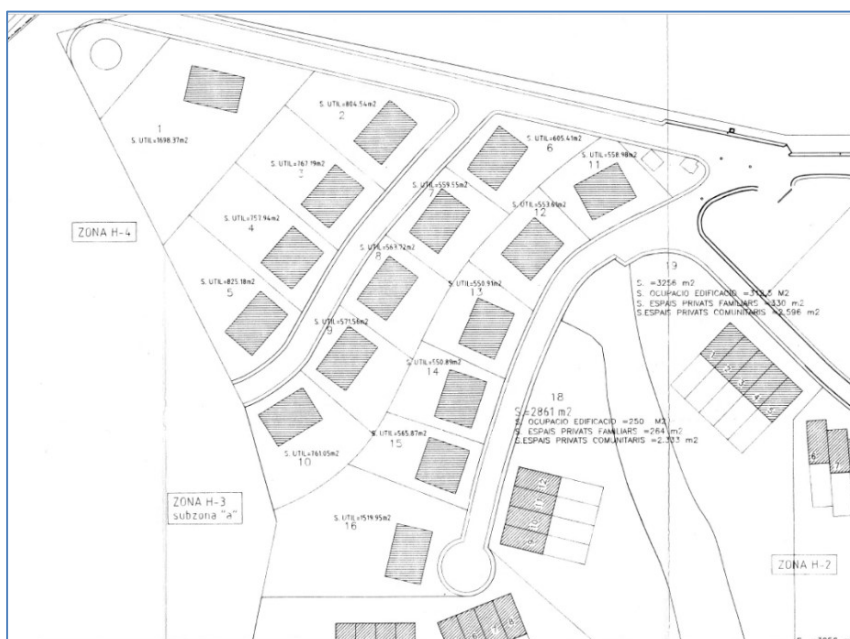
- b) Aquestes unitats de zona formen un sòl conjunt pel que es realitzarà un projecte unitari que ha d'incloure els moviments de terres, execució murs, zona comunitària i execució de les edificacions segons les dues qualificacions, aparellada i aïllada.
 - c) No es permeten piscines en els espais lliures de las parcel·les, podent-se realitzar únicament en la zona d'equipaments privats de la urbanització.
- Construccions auxiliars: no s'admeten.
 - Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
 - La coberta si és inclinada no superarà la pendent del 30%.
 - L'edificació es separarà del vial i altres límits un mínim de 5 m, amb excepció de les edificacions en substitució de terres.
 - Cobertes: les cobertes de la planta baixa seran planes i practicables i les de 1a planta, en el supòsit que siguin inclinades, seran a dues aigües amb una inclinació màxima del 30% i acabat amb teula ceràmica.
4. Moviment de terres: les modificacions del terreny natural no seran superiors a més/menys 1,50 metres i segons l'article 270. Moviment de terres d'aquestes normes.
 5. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
 6. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió mínima de places d'aparcaments.

Art. 139 Condicions Subzona Cases aïllades unifamiliars Can Batlle (clau R6e)

1. Està format pel teixit d'habitatges unifamiliars de baixa densitat situats a l'entorn de la Masia de Can Batlle.
2. Parcel·la mínima:
 - Subzona R6e/1: segons quadre annex
 - Subzona R6e/2: 800 m2.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R6e	Unitat de zona	Parcel. Mínim, m ²	num pl / ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m ² /m ²
	R6e/1	(1)	segons art.139.4	(1)	(1)
	R6e/2	800	PB+1P / 6,15	20%	0,2

(1) Segons quadre annexe



TIPUS	Nº	SUP.	EDIFICABILITAT DE PARCEL·LA M2/M2	OCUPACIÓ DE PARCEL·LA %
OBERTA	1	1.698	0,164	16,48%
OBERTA	2	805	0,373	18,64%
OBERTA	3	767	0,391	19,55%
OBERTA	4	758	0,396	19,79%
OBERTA	5	825	0,364	18,18%
OBERTA	6	605	0,496	24,78%
OBERTA	7	560	0,536	26,81%
OBERTA	8	564	0,532	26,61%
OBERTA	9	572	0,525	26,24%
OBERTA	10	761	0,394	19,71%
OBERTA	11	559	0,537	26,83%
OBERTA	12	554	0,542	27,09%
OBERTA	13	551	0,545	27,23%
OBERTA	14	551	0,545	27,23%
OBERTA	15	566	0,530	26,51%
OBERTA	16	1.520	0,197	9,87%
FILERA	17	5.574	0,179	8,97%
FILERA	18	2.610	0,192	9,58%
FILERA	19	2.807	0,192	11,13%
FILERA	20	2.993	0,192	10,44%
FILERA	21	2.605	0,154	9,60%

4. Ordenació de l'edificació zona R6e/1 (Prové del Pla Parcial de Can Batlle, Acord de la Comissió).
 - a) Ordenació de l'edificació que es troben per sota del vial que li dona accés.
 - L'edificació es separarà del límit de la parcel·la un màxim de 5 m, i un mínim de 3m.
 - La planta baixa podrà situar-se com a màxim a 3,30 m per sota de la rasant del carrer en el centre de l'edifici.
 - L'alçada màxima en qualsevol punt de l'edificació serà de 9,00m.
 - b) Ordenació de l'edificació que es troba per sobre de la rasant del vial que li dona accés.
 - L'edificació es separarà de límit de la parcel·la un màxim de 6 m, i un mínim de 3 m.
 - La planta baixa podrà situar-se com a màxim a 3,50 m per sobre de la rasant del carrer en el centre de l'edifici.
 - L'alçada màxima en qualsevol punt de l'edificació serà de 6,50 m.
 - S'admetran garatges en substitució de terres en línia de façana de tancament, essent l'alçada màxima permesa inclosa la barana si es situa al mateix plom, de 3,5 m des de la rasant del carrer.
5. Distància dels edificis al límits laterals de parcel·la i oposat al front de carrer serà de 3,00m.
6. Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
7. La coberta si és inclinada no superarà la pendent del 30%.
8. Construccions auxiliars: s'admet un 5% de l'espai lliure de parcel·la, edificable en planta baixa, amb ARM 3m, separant-se 3m de límits de la parcel·la, amb excepció de les edificacions en substitució de terres.
No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten amb una alçada màxima de PB i separades 3 metres dels veïns i 6 del carrer.
9. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
10. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió mínima de places d'aparcaments.

Art. 140 Condicions Subzona Cases aïllades La Riera (clau R6f)

1. Està format pel teixit d'habitatges aïllats dels sector Riera.
2. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es grafia en el plànol d'ordenació O3. Qualificació sòl urbà.

R6f	S. Parcel. Minim, m2	num pl /ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m2/m2
	l'existent	PB+1P / 7,00	50%	0,57

3. Les edificacions tindran una amplada i profunditat màxima per habitatge de 6m i 12m respectivament,
4. Separacions als límits de parcel·la: distància mínima a fons de la parcel·la de 3m, i 2m límits laterals de la parcel·la.
5. Espai sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
6. Les cobertes: Si és inclinada no superarà el 30%.
7. Cossos sortints: s'admeten els cossos sortints oberts.
8. Construccions auxiliars: no s'admeten.
9. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
10. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.

Art. 141 Condicions Subzona Cases aïllades Susan Park (clau R6g)

1. Està format pel teixit d'habitatges de baixa densitat situats front de la Ctra N-II.
2. Parcel·la mínima: 300 m2, amb amplada mínima de front de parcel·la de 10 m.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

R6g	S. Parcel. Minim, m2	num pl /ARM	Ocupació, %	Edif. Màx., m2/m2
	300	PB+1P / 7,00	30%	0,5

4. L'edificació es separarà del vial un mínim del límit de:
 - La ctra. N-II: 7 m, excepte la parcel·la 1 que la distància serà 4m.
 - c/ Bulnes: 6 m
 - Laterals: 1,60m, en el límits nord-est amb subzona R4 es separarà 3m.
 5. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
 6. Planta sotacoberta: la sotacoberta habitable computarà en el càlcul de sostre màxim.
 7. La coberta ha de ser inclinada i no superarà la pendent del 30%.
 8. Construccions auxiliars: no s'admeten.
- No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admeten amb una alçada màxima de PB i en el pati que dona front a la carretera N-II.
9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.

SUBSECCIÓ 5 - ZONA SERVEIS TURÍSTICS / TURÍSTIC-HOTELER (clau A2.1)**Art. 142 Definició. Serveis turístics / Turístic hotelier (calua A2.1)**

- Comprèn el sòl urbà que reuneix les característiques pròpies i disposa dels elements adequats per a la realització d'activitats econòmiques en l'entorn del turisme: Hotels, apartaments turístics, aparta-hotels, càmping.
- Subzones: En funció de les característiques del seu desenvolupament es distingeixen les 7 subzones següents:
 - Subzona Serveis turístics Front de Mar i Sector Sorres (Clau A2.1a, Clau A2.1a/vp, Clau A2.1a/ep)
 - Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre (Clau A2.1b)
 - Subzona Serveis turístics Hotel Santa Susanna Ressor (Clau A2.1c)
 - Subzona Serveis turístics Front de Mar-Apart. Mare Nostrum (Clau A2.1d, Clau A2.1d/ep)
 - Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e, Clau A2.1e/ep, Clau A2.1e/vp)
 - Subzona Serveis turístics Torrentó de Can Gelat (Clau A2.1f)
 - Subzona Serveis turístics Càmping Bon Repòs (Clau A2.1g)

Art. 143 Tipus d'ordenació

L'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada amb excepció de la subzona A2.1b que serà edificació alineada a vial.

Art. 144 Condicions Subzona Serveis turístics Front de Mar i Sector Sorres (clau A2.1a, clau A2.1a/vp i clau A2.1a/ep)

- Està format pel sòl consolidat i no consolidat amb ús turístic hotelier de front de mar, Platja de Llevant, i el Sector Sorres.
- Parcel·la mínima: l'existent.
- Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

A2.1a	S. Parcel. Mínim, m2	Num. Plantes	ARM	Ocupació, %
		PB	3,40	
		PB+1P	6,45	
		PB+2P	9,50	
	l'existent	PB+3P	12,55	Pb+1P:50%, resta plantes 40%
		PB+4P	15,60	
		PB+5P	18,65	
		PB+6P	21,70	

La Subzona A2.1a/vp en front de l'Hotel Indalo Park (av. del Mar, 19) que correspon a l'antiga zona verda en concessió té la mateixa regulació de la subzona A2.1e/vp de l'article 150 admetent-se l'ús d'aparcament en planta soterrani.

- L'edificabilitat màxima segons la parcel·lació existent es correspon a:

A2.1a	Establiment hotelier	Edif. Màx., m2/m2	n. plantes max.
	Hotel Caprici, Pg. Maritim, s/n	2,20	PB+6P
	Hotel Tahiti Playa, c/dels Pins, 2	2,80	PB+6P
	Edifici Talhassa, c/dels Pins, 3	2,80	PB+6P
	Hotel Royal Sun, c/dels Pins, 4-5	2,20	PB+6P
	Hotel Royal Sun, c/dels Pins, 6	2,80	PB+6P
	Hotel Mar Mediterrània, c/ dels Pins, 7	2,35	PB+6P
	Hotel Alhambra, Avda del Mar, 20	2,20	PB+6P
	Hotel Riviera, Avda del Mar, 21	2,20	PB+6P
	Hotel Summer Sun, Avda del Mar, 22	2,80	PB+6P

5. Separacions mínimes de l'edificació als diferents límits de parcel·la són:
 - A carrer serà de vuit metres (8 ml) i com a mínim les que apareixen en els plànols d'ordenació, en tot cas es respectarà en les edificacions en el sector, les Sorres i Llevant de la Costa les disposicions i afectacions de Costes. S'admetrà alineació de vial si es justifica que és per adaptar-se a l'entorn urbà. S'entendrà que no és possible mantenir les separacions a carrer o altres parcel·les, quan això impedeixi construir l'edificabilitat màxima que estableix l'apartat 4 anterior, respectant els paràmetres d'alçada i ocupació màxima del nou edifici i/o de l'antic ampliat.
 - Als altres límits serà de 1/2 de l'alçada de l'edifici i com a mínim 4 metres sempre que sigui possible. En el cas de passatges peatonals el límit entre finques, a efectes de les separacions, s'establirà en l'eix del passatge.
6. En cas d'existir diferents edificacions en una mateixa parcel·la, la separació mínima entre elles serà la meitat de l'alçada de la més alta.
7. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
8. Tancaments de parcel·les: s'hauran d'ajustar al que es regula a l'article 47 del Reglament General de Costes en la part que confronten a la platja.
9. Construccions auxiliars: no s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admet en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB i una ocupació màxima del 5% del sòl lliure de la parcel·la.
10. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 0,60 m i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
11. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments en les noves edificacions o enderroc total .
12. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: Establiments hotelers i apartaments turístics sense divisió en propietat horitzontal ni tombada
 - Ús compatible i complementaris: comercial, restauració, esportiu, sanitari, oci, recreatiu lligat a l'ús turístic.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
13. Sotacobertes: Seran aprofitables si el volum està construït anteriorment a l'aprovació del vigent POUM, però només s'admetran usos complementaris. En cap cas s'admetran habitacions.
14. La subzona A2.1a/vp es regula de manera idèntica a com figura a l'art 150 d'aquestes normes per la subzona A2.1e/vp. La subzona A2.1a/ep es regula de manera idèntica a com figura a l'art 151 d'aquestes normes per la subzona A2.1e/ep.
15. A la zona A2.1a, d'acord amb allò regulat a l'article 25.1 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament General, si bé la qualificació com a residencial resulta compatible amb la normativa de Costes, l'edificació residencial és un ús expressament prohibit a la zona de servitud de protecció, sense perjudici del règim transitori que sigui aplicable.
16. Condicions particulars als sòls no edificats de la zona A2.1a:
 - Índex edificabilitat: 2,4 m2/m2
 - Ocupació màxima Pb i P1: 50%
 - Ocupació P2 a P6: 40%
 - Nombre de plantes: Pb+6P

Art. 145 Condicions Subzona Serveis turístics Rambla Onze de Setembre (clau A2.1b)

1. Està format pel sòl consolidat amb ús turístic hotelier situat a la Rambla Onze de Setembre.
2. L'ordenació és per alineació a vial.
3. Parcel·la mínima: l'existent.
4. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

A2.1b	S. Parcel. Mínim, m2	num pl /ARM	Ocupació màx, %
	l'existent	PB+1P / 7,00	100%

5. Cossos sortints: No s'admeten cossos sortints tancats ni semitancats. Únicament s'admeten els balcons i els elements sortints.
 - a) Els cossos oberts tindran separació mínima a les mitgeres de 0,60 m.
 - b) El cossos oberts tindran una volada màxima d'1/10 de l'amplada del carrer sense sobrepassar 0,60m.
6. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
7. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: Establiments hotelers, comercial, oficines, serveis, restauració, esportius, sanitari i assistencial.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 146 Condicions Subzona Serveis turístics Hotel Santa Susanna Ressor (clau A2.1c)

1. Està format pel sòl consolidat amb ús turístic hotelier situat al sud de la N-II.
2. Parcel·la mínima: la que es grafia en el plànol O3. Qualificació del sòl urbà.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: La franja ratllada immediata a la N-II que conté les escales és privada però d'ús públic, cosa que implica que s'ha de mantenir accessible i oberta.

A2.1c	S. Parcel. Mínim, m2	num pl /ARM	ARM	Sostre Màx., m2/m2
	l'existent	PB+4P	16,75	7.866

4. L'alçada reguladora es mesurarà en cada una de les 4 façanes de la parcel·la prenent com a cota d'aplicació de la ARM la de l'actual edificació en les cares que no donen front a la NII. La façana en el front a la N-II es mesurarà en el punt mig de la façana a partir de la rasant de la vorera del lateral de la NII.
5. En cas de substitució de l'edifici o de una part, la façana a la N-II no podrà superar la planta baixa i dues plantes.
6. La planta baixa és aquella part de planta que la cara superior del paviment està a menys d'un metre (1m) de la rasant de referència de cada tram.
7. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
8. Construccions auxiliars: no s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admet en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB i una ocupació màxima del 5% del sòl lliure de la parcel·la.
9. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
10. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
11. La tramitació de qualsevol tipus de llicència d'obres majors, menors o comunicació i/o activitats, comportarà la cessió de sistema viari i la seva urbanització. En cas d'obres majors caldrà ajustar la cota de la planta soterrani a la rasant del vial en la longitud de tota la façana a la N-II i profunditat de les escales.
12. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: Establiments hotelers i apartaments turístics sense divisió horitzontal.
 - Ús compatible complementari: comercial, restauració, esportiu, sanitari, oci i recreatiu lligat a l'ús turístic principal.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 147 Condicions subzona Serveis turístics Front de Mar - Apartaments Mare Nostrum - Bon Repòs (clau A2.1d i clau A2.1d/ep)

1. La clau A2.1d correspon a la zona amb apartaments turístics o hotelier Mare Nostrum - Bon Repòs situats al Front Marítim.

2. La clau A2.1d/ep correspon a la dotació privada (piscina) i espai circumdant i no és edificable.

Regulació Subzona Serveis turístics Apartaments Mare Nostrum-Bon Repòs (clau A2.1d)

1. L'ordenació de la nova edificació haurà de situar-se tapant la mitgera existent.
2. Parcel·la mínima: l'existent.
3. Ocupació màxima de la parcel·la: L'ocupació en planta de les edificacions a construir serà, com a màxim, l'actual més una franja de 10 metres per l'amplada que ocupa la planta baixa.
4. Edificabilitat màxima per parcel·la:

A2.1d	Num. Plantes	ARM	Sostre Màx., m2/m2
Apart. Mare Nostrum	PB+5P+àtic	21,70	l'actual
Ampliació Apart. M. Nostrum	PB+5P	18,65	1.440

5. En cas de substitució el nombre màxim de plantes / ARM: És de planta baixa més 5 plantes pis (PB+5P), corresponent a una alçada màxima reguladora de 18,65m.

Num. Plantes	ARM
PB	3,40
PB+1P	6,45
PB+2P	9,50
PB+3P	12,55
PB+4P	15,60
PB+5P	18,65

6. Separacions mínimes de la nova edificació als límits de parcel·la:
 - separació a vial: de 6m.
 - separació a altres límits o edificacions de la parcel·la: 1/2 de l'alçada més alta, amb un mínim de 5m.
7. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
8. La coberta serà plana de l'edifici a ampliar.
9. Edificacions auxiliars: no s'admeten. No es consideren construccions auxiliars les estructures lleugeres amb cobertura de lona mòbil per evitar l'assolellament. Aquest tipus d'estructures s'admet en el sòl lliure d'edificació amb una alçada màxima de PB i una ocupació màxima del 5% del sòl lliure de la parcel·la.
10. Serà planta baixa aquella part de planta que té la cara superior del forjat a > 1 metre de la rasant del carrer de referència.
11. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
12. Condicions d'ús
 - Ús principal: Apartaments turístics (sense divisió horitzontal) i hotelier.
 - Ús compatible complementari: comercial, restauració, esportiu, sanitari, oci i recreatiu lligat a l'ús turístic.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
 - Regulació Dotacions privades Apartaments Mare Nostrum-Bon Repòs (clau A2.1d/ep)
 - o Superfície mínima: l'existent.
 - o S'admeten construccions auxiliars com pèrgoles i altres al servei de la piscina amb una ocupació màxima del 10% i altura màxima de 3 metres, separades 3.00m dels límits
13. A la zona A2.1d, d'acord amb allò regulat a l'article 25.1 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament General, si bé la qualificació com a residencial resulta compatible amb la normativa de Costes, l'edificació residencial és un ús expressament prohibit a la zona de servitud de protecció, sense perjudici del règim transitori que sigui aplicable.

Art. 148 Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e)

1. Està format pel sòl consolidat amb ús turístic hotelier front l'Avinguda del Mar en la que s'especifiquen tres subzones.
 - a) Zona residencial hotelera clau A2.1e. Correspon a la zona hotelera del Pla parcial sector D inicial.
 - b) Zona lliure hotelera clau A2.1e/vp. Correspon als terrenys amb front a l'Avda. del Mar abans qualificats de zona verda que estan en concessió.
 - c) Zona esportiva-recreativa-hotelera clau A2.1e/ep. Correspon als terrenys situats a la façana posterior de les parcel·les dels hotels entre el vial de serveis i el nou vial del Pla de la Torre.

Les tres zones queden grafiades en el plànol d'O-03. Qualificació del sòl urbà.

Art. 149 Regulació per la Subzona Serveis turístics Avinguda del Mar (Clau A2.1e)

1. Parcel·la mínima: l'existent amb un mínim de 3.000 m², tenint front als dos vials (Avda del Mar i c/ Pla de la Torre) i amb façana mínima de la parcel·la.
2. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - a) L'edificabilitat màxima de la parcel·la serà de 2,05 m²st/m²sl, essent l'edificabilitat màxima de la zona.
 - b) La zona hotelera en front a l'Avinguda del Mar ha de complir:

A2.1e	Num. Plantes	ARM	Façana mínima, m
	PB+5 (2)	19,8	30 / 20 (1)

(1) Poden tenir façana de 20 m les parcel·les que el Projecte de Reparcel·lació a l'antic Sector D els hi atorgui aquesta façana.

(2) La planta 5 correspon a la planta actualment sotacoberta en las edificacions existents.

- L'edificació es separarà de la zona lliure hotelera de l'Avda. del Mar un mínim de 7 m.
 - Altres límits: les distàncies a cada planta són proporcionals a l'alçada de l'edificació. Cada una de les plantes es separa 1/2 de l'alçada de l'edifici en aquella planta amb un mínim de 3m.
 - La darrera planta podrà mantenir les mateixes separacions que la planta immediata inferior.
 - L'ARM es mesurarà a partir de la cota de la planta baixa.
3. La coberta dels edificis serà amb coberta plana.
 4. Espai sotacoberta: no s'admet planta sotacoberta en edificis existents i en edificis de nova construcció.
 5. Tindrà la condició de planta baixa aquella que la cara superior del seu forjat inferior estigui per sobre de la rasant del carrer de referència a una distància de:
 - el front de l'Avda. del Mar a 1,50 metres.
 - el front del c/ Pla de La Torre a 1,50 metres.
 6. Cossos sortints: és de compliment l'article 244. Cossos sortints.
 7. Construccions auxiliars: s'admeten fins un 10% d'ocupació per pèrgoles, tendals i umbracles sense tancaments laterals. S'admeten cossos tancats de 4x5 m per ús de bar com a complement de piscina.
 8. Tanques: Les tanques que puguin establir podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb vegetació. Entre el passeig de l'Avinguda del Mar i el límit amb la zona verda privada hotelera enfrontada amb de l'Avda del Mar la parcel·la quedarà oberta.
 9. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
 10. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: hotelier i apartaments turístics sense divisió horitzontal ni tombada (regits per la normativa turística)

- Ús compatible: comercial, sanitari, assistencial, recreatiu, esportiu, restauració, i altres complementaris lligat a l'ús turístic.
- Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 150 Regulació de la subzona Serveis turístics complementaris a l'ús hotel·ler de l'Avinguda del Mar (clau A2.1e/vp)

1. És l'espai lliure privat d'ús complementari a l'edificació hotel·lera amb front a l'Avda. del Mar que ha de mantenir les característiques d'espai no edificat, enjardinat i amb un tancament perimetral permeable visualment des de l'espai públic.
2. Cada hotel disposarà d'aquest espai en la proporció que li atorgui la reparcel·lació o en el seu defecte en funció de l'ampla de parcel·la actual.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - a) La zona lliure hotel·lera ha de permetre l'accés als passejants i vianants. La seva singular posició en el front marítim ha de permetre combinar la gestió hotel·lera de l'espai i serveis de les guinguetes amb la seva utilització com a espai de passeig i esbarjo que permetin l'accés de la ciutadania als serveis que hi ubiquin i que a continuació s'identifiquen. El seu límit es podrà assenyalar amb elements visualment permeables especialment vegetals
 - b) Per tal de facilitar la presència d'activitat i l'atenció a les persones, s'autoritza la construcció d'unes guinguetes en planta baixa de dimensions reduïdes.
 - c) S'admetran amb el límit percentual que es regula a la lletra b) de l'apartat 4 la instal·lació dels elements següents:
 - Quioscos per al seu destí a serveis públics o privats de naturalesa diversa com puguin ser punts de primers auxilis; d'informació turística; de venda de tiquets, esportives i de viatges; de lloguer de bicicletes o patinets; d'espais per a concerts i activitats culturals de petit format; de venda de begudes, gelats, llaminadures, brioixeria, entrepans i comercials o aquells altres de similars característiques que puguin complir els requeriments de vinculació amb aquest punt de la població d'alta intensitat d'ús i de relació amb un entorn urbà enjardinat de costa.
 - Específicament no s'admetrà en aquestes instal·lacions la venda comercial ordinària (per exemple alimentació, parament per la llar, complements, etc...).
 - Guinguetes per a usos comercials, bar i restauració, amb zona interior i taules i cadires exteriors.
 - d) La implantació dels anteriors elements requerirà de la tramitació dels corresponents expedients de Llicència administrativa i de la presentació i tramitació dels projectes tècnics necessaris.
 - e) En el sòl d'aquesta subzona s'hi podran instal·lar pèrgoles sense cobertures fixes ni laterals, tipus espais d'ombra, a modus d'instal·lacions lleugeres, amb un màxim del 5% del sòl qualificat coma a clau A2.1e/vp.
4. Condicions de tractament del sòl i ordenació:
 - a) Tant els quioscos com les guinguetes per a ús de bar i restaurant descrites en l'anterior epígraf 3.c) podran implantar-se a partir de construccions de planta baixa i una alçada reguladora màxima de 3,5 metres. Amb elements d'acabats integrats als colors i característiques de l'entorn. Els projectes hauran de garantir la circulació dels vianants a través de l'espai públic.
 - b) El sòl haurà d'estar majoritàriament enjardinat. L'espai conjuntament ocupat per quioscos i/o guinguetes regulades en el present article i sense comptar les pèrgoles sense cobertures fixes ni laterals tipus espais d'ombra, no podrà superar, en cap cas l'edificabilitat i l'ocupació, del 10 per 100 (10%) de la superfície de tot el sòl qualificat com a subzona lliure hotel·lera del sector turístic-hotel·ler (clau A2.e1/vp). Per tant, només tindrà l'ordenació definida en aquest article el sòl expressament qualificat de subzona dins del PAU 12.

Art. 151 Regulació de la subzona Serveis turístics complementaris a l'ús hotel·ler com esportius privats (clau A2.1e/ep)

1. És l'espai lliure privat d'ús hotel·ler esportiu-recreatiu complementari a l'edificació hotel·lera amb front al c/ del Pla de la Torre. Compren la franja de terrenys entre el vial de serveis i el nou vial del Pla de la Torre i entre el sector

del Torrentó de Can Gelat i la Riera. Té la finalitat de facilitar la implantació de dotacions privades de caire esportiu a cel obert amb les següents condicions:

- El sòl de serveis privats amb ús esportiu i recreatiu lligat a l'ús hotel·ler ha de ser un espai no edificat, enjardinat, permeable visualment pels passejants i vianants i està preferentment adscrit a la pràctica esportiva-recreativa a l'aire lliure.
- Aquesta subzona té un valor singular perquè li permet combinar la seva utilització com a espai de passeig i esbarjo amb elements directament associats a l'activitat hotel·lera-esportiva-recreativa a l'aire lliure que permetin desenvolupar uns usos específics en tots aquests espais.
- Cada hotel a qui correspongui, disposarà d'aquest espai en la proporció que li atorgui la reparcel·lació, amb preferència per els que hi donen front.
- Es podran construir aparcaments en soterrani, amb un màxim de dues plantes, amb les limitacions d'ocupació de l'apartat 3.
- L'aparcament del subsol, si s'escau, podrà ocupar també la franja viària del sòl que separa les peces qualificades com a clau A2.1e/ep de la resta, prèvia la oportuna concessió.

2. Condicions d'ordenació i implantació dels usos i de l'edificació:

- a) Per tal de facilitar la presència d'activitat i l'atenció a les persones, s'autoritza la distribució dels següents usos i la construcció d'unes guinguetes o serveis en superfície de planta baixa de dimensions reduïdes
 - El 50% de la superfície es podrà dedicar a activitats esportives a l'aire lliure.
 - Del 50% restant, el 35% haurà d'estar enjardinat i plantat com a Parc esportiu i jardí urbà. Fins el 15% restant es podrà ocupar per serveis a l'activitat esportiva-recreativa i altres construccions de petit format sempre en planta baixa. Les guinguetes i serveis per a ús esportiu i complementaris com els vestidors, petit bar o restaurant, podran implantar-se a partir de construccions desmuntables, de planta baixa i una alçada reguladora màxima de 3,5 metres. Elements d'acabats integrats amb els colors i característiques de l'entorn. Els projectes hauran de garantir la circulació dels vianants de l'entorn de l'espai privat.
 - b) Les àrees per a la pràctica esportiva-recreativa a l'aire lliure seran accessibles i han de mantenir l'aspecte i permeabilitat d'un Parc urbà esportiu. S'admet el tractament perimetral amb tanques de 2 m d'alçada, visualment permeables i especialment vegetals que permetin la seva utilització i el gaudi de la població.
 - c) S'admet la instal·lació de les xarxes esportives necessàries per desenvolupar l'activitat esportiva, per tant es podran tenir els elements i límits necessaris per a la pràctica de l'esport en seguretat sense que s'impedeixi la seva transparència. La tanca que haurà de ser permeable visualment i els elements de protecció de la pràctica de l'esport de que es tracti podran tenir una altura proporcional a les necessitats i a les condicions de seguretat que es necessiti en cada cas.
 - d) El sòl conjuntament ocupat per serveis, quioscos i/o guinguetes regulades en el present article i sense comptar les pèrgoles sense cobertures ni laterals tipus espais d'ombra, no podrà superar, en cap cas, el 15 per 100 (15%) de la superfície de tot el sòl qualificat com a subzona d'espais hotel·ler-esportiu-recreatiu.
 - e) El projecte general de l'organització de la zona i de l'edificació concretarà la posició dels diferents espais i elements d'acord amb l'apartat anterior i tenint en consideració la distribució i usos d'aparcament en subsol que hauran de reservar els espais i articular les solucions tècniques per garantir les plantacions vegetals. Per aquest motiu, el projecte d'aquest tipus de sòl, clau A2.1e/ep, serà unitari i contemplarà a més del projecte del sòl el projecte de construcció del subsol com a aparcament a fi de poder respondre a les necessitats d'aparcament del sector. El projecte es podrà executar per fases.
 - f) Els accessos als aparcaments podran ocupar part d'aquest sòl sense que es redueixi el percentatge destinat a jardí urbà.
 - g) La disposició de les activitats hauran d'estar majoritàriament disposades en un entorn enjardinat com un Parc Urbà esportiu. S'haurà de preveure, en el projecte general, en el d'edificació i en el projecte de l'aparcament del subsol, els espais lliures per poder fer l'enjardinament inclús la plantació d'arbres. S'haurà de reservar per donar compliment aquesta exigència el 15% del sòl de la subzona per plantació d'arbres de format gran que computa dins el 35% del sòl enjardinat. A fi de garantir un espai de transició entre el sòl rústic i l'urbà.
3. Sempre que siguin confrontants amb el domini públic marítim-terrestre, s'hauran d'ajustar al que es regula a l'article 47 del RGC.

Art. 152 Condicions Subzona Serveis turístics-hoteler del Torrentó de Can Gelat (Clau A2.1f/x.th, A2.1f i A2.1f/x.dp)

S'adjunta en l'Annex V de la NNUU els plànols de la Modificació del Pla Parcial del Torrentó de Can Gelat per tal d'identificar les zones clau 22x i clau 22y.

1. Està format pel sòl d'ús turístic-hoteler de l'antic Sector Hoteler Torrentó de Can Gelat, format per tres subzones edificables de serveis turístics (actual clau 22 x), (es marca entre parèntesis la clau actual per facilitar el seguiment) essent:
 - a) Subzona d'Ús turístic-hoteler, clau A2.1f/x.th (Clau 22x/th), destinat a les activitats d'ús turístic.
 - b) Subzona d'Usos addicionals al serveis turístic-hoteler, clau A2.1f/x.dp (Clau 22x/dp), destinat a usos comercials, amb més usos admesos.
 - c) Subzona de Dotacions privades, clau A2.1f/y (Clau 22 y), destinat a usos comercials, amb més usos admesos.
2. L'ordenació és per edificació aïllada.
3. Parcel·la mínima:
 - És la que es correspon a cada zona edificable segons el plànol O-03. Qualificació dels sòl urbà.
 - S'admet la divisió de la zona edificable definida en dues parcel·les sempre que en la superfície que es segregui no sigui inferior al 30% de la parcel·la i la divisió parcel·laria es faci en sentit perpendicular a la ctra N-II. Les parcel·les resultants tindran de forma proporcional els drets i les obligacions en relació a la seva superfície.
 - Les zones edificables amb ús turístic tenen definida una superfície de sòl de 10m d'amplada en front al Camí del Mig i al c/ Marina en que únicament podran realitzar-se usos compatibles amb les condicions definides en l'apartat 5/ d'aquest article.
4. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - a) Alineació de façana és la línia que fixa el pla de façana de l'edificació i pot coincidir o no amb l'alineació de carrer o de vial que és la que determina el límit entre la parcel·la i la vialitat o l'espai públic.
 - b) Edificabilitat neta de parcel·la és la superfície de sostre edificable màxim en metres quadrats que pot construir-se en cada parcel·la, calculat d'acord amb els criteris d'amidament definits en els punts que segueixen.
 - c) El sostre edificable màxim en cada parcel·la podrà distribuir-se en una o més edificacions principals i/o auxiliars en cada unitat de zona o en cada parcel·la resultant en cas de subdivisió.
 - d) A efectes del càlcul de l'edificabilitat són computables, a més de la superfície de totes les plantes construïdes per sobre la rasant del carrer:
 - Els cossos volats tancats i semitancats.
 - Els altells dependents de la planta baixa.
 - Els patis de ventilació de superfície menor de 9 m2.
 - Les construccions auxiliars que ocupin l'espai lliure al servei dels edificis principals o de les instal·lacions complementàries a l'aire lliure.
 - La superfície situada per sota de la PB, segons ve definida en l'article següent, quan s'ocupi amb usos diferents als d'aparcament, serveis tècnics de l'edifici, magatzems i accés de mercaderies.
 - e) No seran computables a efectes del càlcul de l'edificabilitat, la superfície que s'ocupi amb els elements tècnics de les instal·lacions situades per sobre de la coberta dels edificis, ni els elements o instal·lacions al servei a les edificacions principals com piscines, pistes de tennis o squash, frontons, pèrgoles, barbacoes i altres similars.
 - f) És d'aplicació el tipus d'ordenació oberta, regulada pels següents paràmetres o condicions: alçària màxima, edificabilitat màxima, ocupació màxima, alineacions obligatòries, separacions mínimes, condicions edificatòries i usos admesos, principals i addicionals segons el següent detall particular per a cadascuna de les dues subzones compreses en aquesta zona.
 - g) L'edificabilitat màxima de cada parcel·la és la que figura fixada en el quadre adjunt i en els plànols d'ordenació i de la memòria, podent desenvolupar-se indistintament en un o més volums independents i/o superposats.

SOSTRE EDIFICABLE ZONA 22X DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC-HOTELER					
Parcel·la	Sup.sòl m ² 22x	Sup.sòl m ² 22x/th	Sup.sòl m ² 22x/dp	Sostre ús ppal. 22x/th	Sostre ús add. 22x/dp
T2	12.647,37	10.543,61	2.103,76	26.124,36	1.164,82
T3	10.143,17	8.901,69	1.241,48	20.951,70	934,18
T4	14.047,27	12.478,22	1.569,05	15.706,13	831,28
	36.837,81	31.923,52	4.914,29	62.782,19	2.930,28
SOSTRE EDIFICABLE EN ZONA 22Y DOTACIONS PRIVADES					Parc central Franges verdes
Parcel·la	Sup.sòl m ²		Sostre ús ppal. (m ² st)		
DP1	3.553,37		3.196,70		
DP2	3.553,57		3.196,72		
DP3	3.028,48		3.155,60		
DP4	3.104,99		3.216,25		
	13.240,41		12.765,27		

QUADRE DE LA
MODIFICACIÓ PUNTUAL

5. Alçària de les edificacions i definició de planta baixa.

- L'alçada reguladora màxima d'un edifici és la mesura vertical sobre el pla exterior de la façana del front principal o del de major alçària (o de cadascun dels trams en que calgui subdividir la volumetria de l'edifici per ajustar-se al nivell de planta baixa definit en els següents punts), des del seu punt d'aplicació fins a la intersecció del pla superior del darrer forjat, tant si és horitzontal com si és inclinat.
- La mesura de l'alçada reguladora es defineix a partir del nombre màxim de plantes indicades en el plànol d'ordenació.
- Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima. El punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima se situarà sobre la vorera en el punt mig de l'alineació de vial del front principal. Si l'edifici presenta més d'un front principal, el punt mig se situarà respecte dels fronts desplegats.
- Definició de planta baixa. Constitueix la planta baixa aquella en què llur cota de referència se situa en el punt mig de l'alineació de façana principal de l'edifici o de cada volum o cos independent del conjunt a construir. En cas que el nivell de la planta baixa se situï en algun tram amb una diferència d'alçada, entre els seus extrems, en més de 50cm, s'escalonarà la planta en els trams que calgui per evitar que el seu nivell se situï en més/menys 25 cm respecte de la rasant. En aplicació d'aquest criteri, els paraments de soterrani que sobresurtin de la rasant de les voreres, es tractaran com a sòcol de l'edifici, amb acabats de façana, i sense possibilitat de fer-hi obertures.

6. Construccions per damunt de l'alçada reguladora màxima.

Amb caràcter general per damunt de l'alçada reguladora màxima només són permesos els següents elements:

- La coberta plana o terrat amb el seu acabat, impermeabilització i aïllament tèrmic amb un màxim de gruix de 50 cm total per damunt de l'últim forjat.
- Les baranes, l'alçada de les quals no podrà excedir d'1,20 m si són opaques i de 2,00 m si són calades o transparents, mesurada des del paviment del terrat. Aquestes baranes hauran d'enretirar-se un mínim de 2,00 m de l'alineació de les façanes del pis del nivell inferior al terrat.
- Els eventuais elements de separació entre terrats, l'alçada dels quals no podrà excedir d'1,80 m des del paviment final del terrat.
- Els elements tècnics de les instal·lacions o aquelles parts integrants dels serveis com captadors solars, filtres d'aire, dipòsits, acumuladors, claraboies, antenes, caixa d'escala i accés al terrat i cambra de màquines dels ascensors. En qualsevol cas, aquests elements no podran excedir del pla límit virtual traçat a 45º, l'origen del qual és una línia horitzontal situada al pla de les façanes de l'última planta i a l'altura del pla superior de l'últim forjat. La definició del seu volum s'haurà de preveure en el projecte d'edificació amb una composició

arquitectònica conjunta amb la de la resta de l'edifici i amb acabats del nivell de qualitat en consonància amb el mateix.

- e) Les piscines, jacuzzis o similars, dels què el seu nivell perimetral no podrà excedir dels 50 cm per damunt del nivell del terrat. Les baranes de protecció donaran compliment a l'apartat b) anterior.
 - f) Excepcionalment, les construccions i els elements de caràcter compositiu o arquitectònic, els quals s'hauran de justificar en relació amb la composició volumètrica del propi edifici i del seu entorn immediat.
 - g) En la Subzona de Dotacions privades, clau A2.1f/y (Clau 22 y) s'admet la construcció d'un sostre desmuntable o retràtil, transparent o translúcid per el cobriment de piscines. En cap punt la seva projecció podrà superar els 14 metres mesurats des de la rasant del carrer en el punt mig del tram de façana.
 - h) No s'admet en cap cas la col·locació de panells de retolació dels noms o d'imatges corporatives dels establiments fins i tot els aliens als mateixos per damunt de la coberta.
7. Definicions i paràmetres reguladors de la Zona d'Ús turístic-hoteler, clau A2.1f/x (Clau 22x):
- És la subzona edificable que es destina a ús turístic hoteler i que conté dues categories:
 - a) Subzona d'ús turístic-hoteler, clau A2.1f/x.th (Clau 22x/th), destinat a les activitats d'ús turístic i hoteler majoritàriament.
 - b) Subzona d'usos addicionals (dotacions privades) al serveis turístic-hoteler, clau A2.1f/x.dp (Clau 22x/dp), destinat a usos comercials complementaris a l'ús turístic-hoteler, amb més usos admesos.
 - Paràmetres reguladors de la Zona de desenvolupament turístic hoteler clau A2.1f/x.th (Clau 22x/tx):
 - a) L'alçada màxima és la que resulta en relació amb el nombre màxim de plantes referides en els plànols d'ordenació segons el següent quadre:

<u>Nombre màx. plantes</u>	<u>Alçària màxima</u>
B	5,00 m
B+1	9,00 m
B+6	26,00 m

- b) S'admet la subdivisió de les parcel·les actuals en dues parcel·les en les que la línia divisòria sigui en el sentit perpendicular a la N-II i sempre que la seva superfície segregada no sigui inferior al 30% de la parcel·la. En cas d'efectuar-se aquesta subdivisió, les edificacions que es realitzin en cada parcel·la compliran que la distància entre elles sigui com a mínim igual o superior a l'alçada més alta.
- c) La composició volumètrica és lliure amb les següents condicions:
 - L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50% per a la planta baixa i primer pis i del 40% per a les altres plantes superiors.
 - Amb la finalitat d'evitar la creació de barreres visuals que impedeixin la vista del mar, la composició volumètrica de les edificacions complirà la condició de què, la directriu de la dimensió major de la geometria de les plantes, a partir del segons pis, segueixi el sentit perpendicular al de la carretera N-II.
 - En el cas que l'edificabilitat per damunt del primer pis es desenvolupi en un o més volums aïllats, la separació mínima entre aquests serà com a mínim igual o superior a l'alçada total del volum més alt.
 - Els elements volats oberts i ràfecs tindran un sortint màxim d'1,00 m en les plantes pis respecte de l'alineació del vial. En les façanes que donen al parc públic, no podran ultrapassar l'alineació que el delimita.
 - El sostre de la planta baixa podrà tenir una volada màxima respecte al front edificat de planta baixa (per a porxos, marquesines o viseres obertes no accessibles) segons el següent detall:

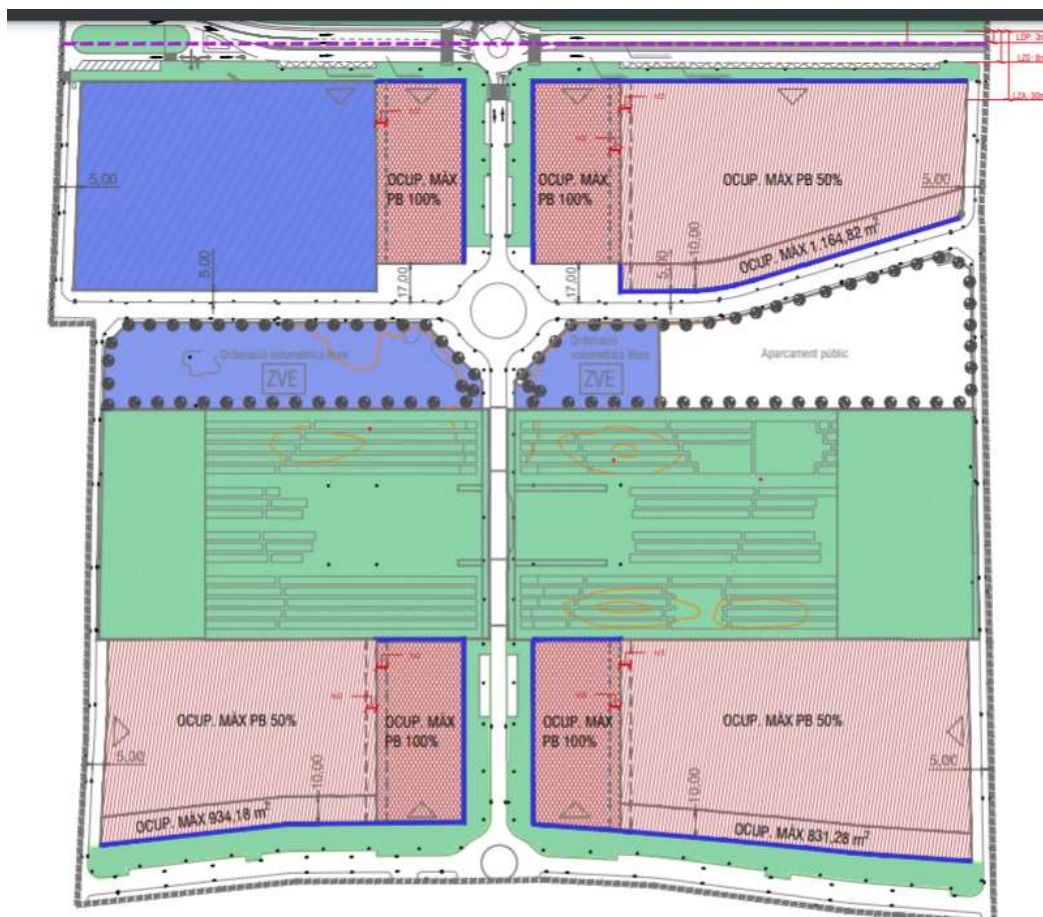
° Façanes que donen a la N2	3,00 m
° Façanes que donen al Camí del mig	1,50 m

° Façanes front al Sector Turístic - hoteler 5,00 m

° Façanes que donen al parc públic 0,50 m

- En cap cas els anteriors elements volats no podran atansar-se a menys de 2,00 m respecte de la línia de vorada exterior de la voravia.
 - La superfície de tots aquests elements volats oberts computaran en el càlcul de l'ocupació màxima fixada per a les edificacions a excepció de les superfícies que volin sobre les voreres.
 - La coberta serà plana, sent obligatori que els cossos baixos de planta baixa o de planta baixa i un pis, tinguin un acabat vegetal.
 - Es respectaran les alineacions obligatòries i les separacions mínimes de les edificacions segons ve indicat en els plànols d'ordenació. Els espais no edificats resultant d'aquestes separacions en el front de les edificacions, no podran en cap cas tancar-se ni amb elements fixes, ni mòbils.
- d) L'ús principal admès és el Turístic, que serà majoritari i també el Comercial què, en compliment de les determinacions previstes per la normativa sectorial de comerç vigent a Catalunya -Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (art. 5) i classificació dels establiments comercials (art. 6)-, tan sols se'n destinaran un màxim de 2.499 m² de superfície útil de venda per parcel·la, l'edificació dels quals podrà realitzar-se simultània o anticipadament a les dels usos turístics, dels que se n'haurà de reservar un mínim del 51% del sostre total edificable en cada parcel·la. Als efectes de controlar el compliment d'aquesta limitació, en els casos que s'hi prevegin simultaneïtat dels dos usos principals anteriors, per a la sol·licitud de la llicència d'obres, s'haurà de presentar un projecte unitari, bàsic i executiu, de l'edificació que contempli ambdós usos, especificant amb total claredat el sostre destinat a cadascun d'ells i en el supòsit de realitzar-se anticipadament la construcció destinada a l'ús comercial, serà possible tramitar-se la seva obertura de manera autònoma, amb independència de la resta d'edifici destinat a l'ús turístic.
- Seràn d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
- e) En compliment del que es determina, quant a criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, en l'art. 9 del Decret Llei 1/2009, i en atenció de que l'àmbit del sector se situa dins la TUC actual de Santa Susanna, els establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configuressin en una o més parcel·les un establiment comercial col·lectiu, en cap cas podran superar en conjunt els 2.499 m² de superfície de venda.
- f) Els usos admissibles com a addicionals als usos principals són:
- Restauració
 - Recreatiu
 - Esportiu
 - Sanitari-assistencial
- g) Els projectes constructius preveuran obligatòriament la següent capacitat d'aparcaments de vehicles del tipus turisme:
- Un garatge/aparcament en una o dues plantes soterrani amb capacitat per a un nombre de places equivalent al 75% del nombre d'unitats turístiques (habitacions d'hotel o nombre d'apartaments en Apart-hotel o similar).– Vegi's justificació/validació en annex.
 - Aquestes plantes soterrades destinades a aparcament podran ocupar el subsol de l'ocupació de l'edificació principal i fins al 70% de la resta de superfície de la parcel·la, havent de deixar obligatòriament lliure d'edificació el 30% restant de la parcel·la. Quan l'edificació es destini totalment o parcial a l'ús comercial o als addicionals, l'obligació de places d'aparcament serà d'una plaça per cada 50 m² de la superfície construïda que sigui destinada a aquests usos. Cas de resultar decimals en els anteriors càlculs, s'arrodonirà aquest número a l'enter més proper.
 - Un terç de les places resultants es destinaran a l'ús exclusiu de l'hotel o comerç o els altres usos admesos i els dos terços restants seran destinats obligatòriament a aparcament públic. (Aquestes

- places hauran d'estar obertes al públic amb pagament mitjançant tarifa horària o abonaments mensuals durant la temporada turística, poden tancar-se fora de dita temporada a criteri de l'explotador de l'aparcament).
- Es reservaran les places adaptades d'aparcament que es determinen en la legislació vigent sobre promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques per a edificis oberts al públic.
 - Els accessos als aparcaments es preveuran des del vial que ve indicat en els plànols d'ordenació.
 - És obligatori destinar una superfície per a aparcament d'autobusos, amb capacitat mínima de quatre unitats a cada parcel·la turística.
- h) En els projectes destinats a l'ús turístic és obligatòria la construcció d'una piscina en cada conjunt amb circuit de recuperació i depuració d'aigua amb una superfície mínima de làmina d'aigua equivalent al 6% de la superfície de la parcel·la on s'edifiquin.
- i) Es delimita un polígon d'actuació urbanística, PAU14, per l'obtenció per part de l'Ajuntament de la parcel·la d'equipament S10, establint el sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, donant compliment a la Modificació de Pla Parcial del Torrentó de Can Gelat, aprovat definitivament el 1 de febrer de 2021 (DOGC 17/03/2021). La cessió del equipament S10 podrà formalitzar-se mitjançant escriptura de reparcel·lació voluntària i sense perjudici, tanmateix, de que pugui anticipar-se com a cessió, mitjançant conveni entre l'actual societat propietària de la parcel·la i l'Ajuntament.
8. Paràmetres reguladors de la Subzona d'Usos addicionals al Serveis turístics (dotacions privades), clau A2.1f/x.dp (Clau 22x/dp) :
- a) Consisteix aquesta subzona en les franges expressament previstes pel planejament per a usos addicionals que donen front al Carretera Vella i als carrers Marina i Pla de la Torre situats al sud de l'àmbit.
- b) La composició volumètrica és lliure amb les següents condicions:
- Les alineacions i fondàries màximes edificables són les definides en el plànol d'ordenació O2-03 de la MPGOU regulació d'alineacions i ocupació màxima. L'espai no ocupat per l'edificació segons plànol annex a les normes O2.02 de la Modificació del pla parcial serà d'ús públic.



- L'alçària màxima en relació amb el nombre màxim de plantes referides en els plànols d'ordenació és de 5,00 m corresponents únicament a planta baixa.
 - El sostre màxim edificable assignat podrà distribuir-se en un o més edificis independents separats per espais oberts amb una separació mínima entre edificacions igual a la meitat de l'alçada.
 - La coberta serà plana, sent obligatori un acabat vegetal en la part no volada, la resta podrà tenir una volada màxima respecte al front edificat (per a porxos, marquesines o viseres obertes no accessibles) segons el següent detall:
 - Façanes que donen al Camí del mig 1,50 m
 - Façanes al C/ Marina i Pla de la Torre 2,00 m
 - En cap cas els anteriors elements volats no podran apropar-se a menys de 2,00 m respecte de la línia de vorada exterior de la voravia.
- c) Els usos admissibles són: Comercial; Restauració; Lleure; Recreatiu; Sanitari i Assistencial; Educatiu; Oficines i serveis; Esportiu; Cultural i associatiu.
- d) Per a aquesta subzona serà possible sol·licitar llicència d'obres per a qualsevol d'aquests usos admesos, àdhuc l'ús comercial, amb independència del desenvolupament del subsector turístic-hoteler confrontant.
- e) Podrà construir-se una planta soterrani amb la mateixa ocupació de la planta sobre rasant, amb destí a aparcament, magatzem o serveis de l'edificació principal.
9. Paràmetres reguladors de la Subzona de Dotacions privades, clau A2.1f/y (Clau 22y)
- És d'aplicació el tipus d'ordenació oberta, regulada pels següents paràmetres i condicions: alçària màxima, edificabilitat màxima, ocupació màxima, alineacions obligatòries, separacions mínimes, condicions edificatòries i usos admesos, principals i addicionals segons el que segueix:
- a) L'alçada màxima és la que resulta en relació amb el nombre màxim de plantes referides en els plànols d'ordenació segons el següent quadre:
- | <u>Nombre màx. plantes</u> | <u>Alçària màxima</u> |
|----------------------------|-----------------------|
| B | 5,00 m |
| B+P | 9,00 m |
- b) L'edificabilitat de cada parcel·la és la que figura fixada en la present normativa i en els quadres dels plànols d'ordenació i de la memòria.
- c) La composició volumètrica és lliure amb les següents condicions:
- L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 100% dins del gàlib màxim establert en el plànol d'ordenació quant a alineacions.
 - El vol màxim dels elements oberts destinats a marquesines, viseres o porxos respecte de l'alineació de vial es regularà segons el següent detall:
 - Façanes que donen a la N2 i Camí del mig: 3,00 m
 - Façanes que donen al Camí del mig: 1,50 m
 - Façanes que donen front a sector turístic hoteler: 5,00 m
 - Façanes que donen front al passeig central: 5,00 m
 - Façanes que donen al parc públic: 0,50 m
 - En cap cas els elements volats podran atansar-se a menys de 2,00 m respecte de la línia de vorada de la voravia.
 - No s'admeten cossos volats tancats ni semitancats.
 - La coberta serà plana, sent obligatori el seu enjardinament com a mínim en un 50% de la seva superfície.
 - Es respectaran les alineacions obligatòries de les edificacions en planta baixa segons ve indicat en els plànols d'ordenació.

d) Els usos principals admesos són:

- Comercial, en les diferents modalitats previstes per la normativa sectorial de comerç vigent a Catalunya (*Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi, pel que fa a la definició (art. 5) i classificació dels establiments comercials (art. 6)*). En compliment del que es determina, quant a criteris de localització i ordenació de l'ús comercial, en l'art. 9 del Decret Llei 1/2009, i en atenció que l'àmbit del sector se situa dins la TUC actual de Santa Susanna, els establiments comercials que es poden implantar són els PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC i GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configuressin en una o més parcel·les un establiment comercial col·lectiu, en cap cas podran superar els 2.499 m² de superfície de venda.
- Restauració
- Sanitari i Assistencial
- Lleure
- Recreatiu
- Educatiu
- Oficines i serveis
- Esportiu
- Cultural i associatiu

e) Els projectes constructius preveuran la següent capacitat d'aparcaments de vehicles:

- Una plaça d'aparcament en planta soterrani per a turismes per cada 100 m² de superfície construïda. En tot cas per als comerços regirà a més les disposicions vigents sobre previsions d'aparcament fixades per la legislació comercial que li siguin d'aplicació.
- Es reservaran les places adaptades d'aparcament que es determinen en la legislació vigent sobre promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques per a edificis públics.
- L'accés als aparcaments es preveurà des del vial que ve indicat en els plànols d'ordenació.

10. Sostre edificable en les diferents zones i subzones del pla parcial.

a) Ús Turístic i dotacional clau A2.1f/x.th (Clau 22x/th) i clau A2.1f/x.dp (Clau 22x/dp)QUADRE SUPERFÍCIES ZONES D'ÚS TURÍSTIC I DOTACIONAL clau **A2.1f/x.th** (22x/th) i clau **A2.1f/x.dp** (22x/dp)

FINCA T-2	A2.1f/x	Sup. Sòl, m2			Sup. Sostre, m2		Ocupacions màximes	
A2.1f/x.th A2.1f/x.dp	Parcel·la	12.647,37			26.124,36 1.164,82		PB+ P 50%	Resta 40%
	ús turístic	10.543,61					5.271,81	4.217,44
	ús dotacions	2.103,76					1.164,82	
FINCA T-3	A2.1f/x	Sup. Sòl, m2			Sup. Sostre, m2		Ocupacions màximes	
A2.1f/x.th A2.1f/x.dp	Parcel·la	10.143,17			20.951,70 934,18		PB+ P 50%	Resta 40%
	ús turístic	8.901,69					4.450,85	3.560,68
	ús dotacions	1.241,48					934,18	
FINCA T-4	A2.1f/x	Sup. Sòl, m2			Sup. Sostre, m2		Ocupacions màximes	
A2.1f/x.th A2.1f/x.dp	Parcel·la	14.047,27			15.706,13 831,28		PB+ P 50%	Resta 40%
	ús turístic	12.478,22					6.239,11	4.991,29
	ús dotacions	1.569,05					831,28	
		A2.1f/x	A2.1f/x.th	A2.1f/x.dp	A2.1f/x.th	A2.1f/x.dp	18.892,04 TOTAL	
TOTALS		36.837,81	31.923,52	4.914,29	62.782,19	2.930,28		

QUADRE DE SUPERFÍCIE D'ÚS DOTACIONAL PRIVAT
clau A2.1f/y (Clau 22y)

	Clau	Sup. Sòl, m2	Sup. Sostre, m2
FINCA DP1	A2.1f/y	3.553,37	3.196,70
FINCA DP2	A2.1f/y	3.553,57	3.196,72
FINCA DP3	A2.1f/y	3.028,48	3.155,60
FINCA DP4	A2.1f/y	3.104,99	3.216,25
	TOTALS	13.240,41	12.765,27

Art. 153 Condicions Subzona Serveis turístics Càmping Bon Repòs (Clau A2.1g)

- La subzona del Càmping Bon Repòs s'ordena a partir de l'estat actual de l'establiment, un cop delimitat un nou àmbit a partir de l'exclusió dels sòl del DPMT i de les cessions definides en el PAU05. Càmping Bon Repòs. Les claus de referència i les condicions s'ajusten al document del TRMPGO en tràmit (Text refós, exp. 2019/068453/B.)
- Els paràmetres d'ordenació de la zona de càmping.
 - L'ordenació de la zona de càmping A2.1g (veure Annex VI: clau 21 TRMPGO novembre 2023) del Càmping Bon Repòs s'estructura mitjançant tres àrees diferenciades: una central, a on principalment s'ubiquen les edificacions de serveis de l'establiment, i dos laterals, una a cada costat de l'anterior, a on principalment i en previsió de la transformació del Càmping, de segona a primera categoria o quatre estrelles, es situen les diferents unitats d'acampada per a albergs d'allotjament turístic fixes, semi mòbils i mòbils, segons l'ordenació indicativa continguda als plànols 01 al e06 de la MPGOU.
 - La distribució i característiques de les unitats d'acampada i dels albergs d'allotjament turístic atendra la normativa sectorial turística, en particular els paràmetres del Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.

Quadre 2: Unitats d'acampada que es preveu pels diferents tipus d'albergs (TRMPGO desembre 2022)

TIPUS ALBERGS	FIXE	SEMIMÒBIL	MÒBIL	TOTAL
nombre unitats	142	48	190	380
m2 parcel·la	11.783	4.580	12.509	28.872
% unitats acampada	50	13	37	100
nombre allotjaments	426	144	570	1.140

L'ocupació màxima de les edificacions, més la dels albergs fixes i semimòbils, no superarà el 30% de la zona a2.1g.

- En la franja de servitud de protecció de costes de 20 m. d'amplada comptats des del límit interior del domini públic marítim terrestre (DPMT) es permet la disposició d'unitats d'acampada per a albergs mòbils i semimòbils.

També s'hi podran situar espais controlats de jocs i activitats esportives i/o recreatives a l'aire lliure o de temporada amb instal·lacions senzilles i desmuntables tipus terrasses, carpes, gelosies, pèrgoles, així com elements funcionals (màstils, cartells d'informació, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, casetes o armaris per a la guarda d'instruments de jardineria i serveis, hidrants, ...), en una proporció màxima d'ocupació del 12% de la total superfície de la servitud de protecció de la zonificació. Dins d'aquest percentatge no es compatibilitzen els 9 albergs fixes que ocupen parcialment la zona de la servitud de protecció de costes per raó dels seus antecedents i temporalitat que es contempla.

La implantació de les anteriors instal·lacions o construccions en aquesta zona requeriran de l'oportuna autorització si escau de l'administració sectorial. D'autoritzar-se, computaran en el seu cas a efectes d'ocupació i edificabilitat.

3. Els paràmetres bàsics d'edificació en la zonificació de càmping.

a) Els edificis en la zona de càmping (A2.1g) atendran els següents paràmetres bàsics:

- superfície zona de càmping: 47.460 m2
- índex edificabilitat neta: 0,127 m2st/m2s
- sostre màxim edificis: 6.027 m2st
- ocupació màxima edificis: 15 % de la superfície de la zona
- separació lindars edificis: H/2 i mínim 3 metres.
- alçada màxima edificis: 7m.(més coberta, elem. tècnics, badalot d'escales i ascensors,)
- nombre màxim plantes edificis: PB+1PP, i 1 planta soterrani

En l'Annex VI s'aporta el plànol 006 del TRMPGOU on es defineix els gàlib d'ocupació màxima de les edificacions de serveis que es contemplen. La planta soterrani podrà ocupar la franja de separació de lindars.

Quadre 3: Superfícies i altres característiques de les edificacions que es preveuen.(TRMPGO desembre 2022)

	E.Central	E.Complem.	S.Higiènic	T.rentat	Total
Edificabilitat (m2st)	1.978	1.642	457	164	4.241
- PB	1.253	1.472	457	164	3.346
- porxo	50	75	---	---	125
- PP	675	95	---	---	770
caseta vigilància					9
accés aparcament					17
Total (m2st)					4.267

Edificabilitat restant					1.760
EDIFICABILITAT TOTAL (m2st)					6.027

Alçada (m.)	6,50	5	3,5	3,5	---
nombre plantes	PB+1PP	PS+PB	PB	PB	---
planta soterrani aparcament (m2)					5.949
nombre places aparcament					220

El sostre edificable compren el de les edificacions existents, el del nou edifici complementari de serveis pel qual es fixa un gàlib màxim d'ocupació, més un diferencial de 1.760 m2 per a futurs requeriments o necessitats.

- b) Les determinacions volumètriques i de façana, en planta i seccions, dels edificis de serveis central i complementari, serveis higiènic, túnel de rentat de vehicles, caseta de vigilància i control, i de l'aparcament en subsol, es grafien al plànols de la sèrie "e" del TRMPGO novembre 2023 (veure Annex VI). S'admeten les modificacions justificades en els projectes objecte de les sol·licituds de llicència o comunicacions d'obres, respectant en tot cas els gàlibs d'ocupació màxima. Les ampliacions no poden superar el 20% del sostre indicat al Quadre 3 anterior.
- c) A la coberta plana de l'edifici de serveis complementaris es podrà ubicar una pista poliesportiva reglamentària, a més de les infraestructures, el badalot del cos d'escales i ascensors, així com un cos d'edificació per sanitaris, dutxes i vestuaris vinculat a l'ús de la pista, que no podrà ocupar més del 12% de la planta. Mitjançant un pas elevat es podrà accedir des de la coberta a la de l'edifici central de serveis a remodelar.

- d) La tanca del Càmping atindrà en el front de mar la solució contemplada en l'Annex VI, plànol u09 del TRMPOG. En el perímetre restant de l'establiment serà de 1,5 metres d'alçada dels quals com a màxim 1 metre, inferior, serà calat o d'obra i la resta de filat.
 - e) L'ocupació màxima de les edificacions, més la dels albergs fixes i semimòbils, no superarà el 30% de la zona A2.1g de càmping.
 - f) Els albergs d'allotjament turístic no computen a efectes d'edificabilitat de la zona de càmping. Tampoc els són d'aplicació els paràmetres de l'apartat 1 anterior, sense perjudici de llur subjecció a la normativa turística.
 - g) La realització dels nous edificis de serveis del Càmping Bon Repòs comportarà l'enderroc de les edificacions existents assenyalades en l'Annex VI de les NNUU, plànol e07 de la MPGOU, que, entretant, mantindran l'ús actual amb condicions òptimes de construcció, seguretat, modernització i millora oportunes o exigibles. Amb motiu de l'aprovació i inscripció del projecte de parcel·lació del PAU05, el titular de l'establiment delimitarà dos accessos controlats per a vianants a la platja des de l'Avinguda dels Pins a través del Càmping, a habilitar en hores diürnes durant l'estiu. La delimitació d'aquest accessos es farà en el termini de sis mesos o amb motiu de l'aprovació i inscripció del projecte de parcel·lació.
 - h) L'edificació existent situada en els terrenys qualificats de l'antiga zona 21 de la finca B restarà en situació de disconformitat conforme el règim de l'article 108 del TR-LU mentre no es procedeixi al seu enderroc.
 - i) Per a la construcció d'una nova edificació de serveis en la zona de càmping no contemplada en la MPGOU, caldrà promoure i aprovar un Pla de millora urbana d'ordenació volumètrica.
 - j) Els albergs fixes que, per raó dels antecedents explicats a la Memòria, ocupen parcialment la zona de servitud de protecció de costes assenyalats al plànol e7 (veure NNUU-Annex VI) es podran mantenir i reformar llurs condicions de servei i de seguretat mentre no es produeixi la transformació de l'actual categoria del Càmping. Les obres d'urbanització hauran d'estar finalitzades en el termini de cinc anys i les d'edificació en un termini de vuit anys.
4. Els usos de la zona de càmping.
- L'ús urbanístic principal de la zona de càmping és el turístic i el de càmping. Són usos complementaris i compatibles els de: oficines, comercial, emmagatzematge, sanitari, cultural, recreatiu, esportiu, aparcament, neteja i manteniment de vehicles, restauració i, en general, tots els relacionats o vinculats a l'ús principal.
- Seràn d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
5. A la zona A2.1d, d'acord amb allò regulat a l'article 25.1 de la Llei de Costes i concordants del seu Reglament General, si bé la qualificació com a residencial resulta compatible amb la normativa de Costes, l'edificació residencial és un ús expressament prohibit a la zona de servitud de protecció, sense perjudici del règim transitori que sigui aplicable

SUBSECCIÓ 6 - ZONA DE SERVEIS / COMERCIAL (clau A2.2)

Art. 154 Definició. Serveis / Comercial (clau A2.2)

1. Comprèn el sòl urbà que reuneix les característiques i disposa dels elements adequats per a la realització d'activitats econòmica d'ús comercial: gran comerç i serveis.
 2. Subzones. En funció de les característiques del seu desenvolupament es distingeixen les subzones següents:
 - Subzona Comercial Sud Carretera N-II (clau A2.2a)
 - Subzona Comercial Nord Ctra. N-II, marge esquerre La Riera (clau A2.2b)
 - Subzona Comercial Edifici Carrefour (clau A2.2c)
 - Subzona Comercial Edifici Margall (clau A2.2d)
 3. Tipus d'Ordenació
- L'ordenació de l'edificació serà el d'edificació aïllada amb excepció de la subzona A2.2a que serà edificació alineada a vial.

Art. 155 Subzona Comercial Sud Carretera N-II (clau A2.2a)

1. Està format pel sòl consolidat amb ús comercial situat al sud de la Ctra N-II.
2. Parcel·la mínima: l'existent. Les parcel·les del PAU09 amb front a la N-II seran de 3.570 m2.

A2.2a	S. Parcel. Mínima, m2	Num. Plantes	ARM	Ocupació màx, %
	l'existent / 3.570(1)	PB+1P / PB+2P(2)	7,6 / 10.50(2)	90%

(1) Parcel·la mínima corresponent al PAU09

(2) c/ Comerç, 17

3. El tipus d'ordenació per aquesta zona és el d'ordenació segons alineació de vial, essent sempre de referència les rasants de contacte entre la parcel·la i el vial lateral a la carretera.
4. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
 - a) L'edificació s'alinejarà al front de la carretera N-II i al c/ Comerç mantenint espais lliures d'edificació segons l'ordenació definida en el plànol O3. Qualificació del sòl urbà.
 - b) Nombre de plantes /ARM: PB+1P / 7,60 m, amb excepció de la Nau Basart: PB+2P / 10,5 m.
La referència de la planta baixa serà el punt mig de la façana a la Ctra N-II o del c/ Comerç en les parcel·les que donen front.
 - c) El 70% de la façana dels edificis serà de material translúcid.
 - d) El carener de la coberta en cas de coberta inclinada entre el 20% al 30% no pot sobrepassar 4m de l'alçada reguladora màxima. L'ARM es mesura sobre el darrer forjat.
 - e) En la superfície de parcel·la espai lliure d'edificació no pot existir cap edificació, ni elements annexos a l'edifici per sobre de la rasant de la façana més propera del passeig paral·lel a la carretera.
5. Cossos sortints: no s'admeten.
6. Construccions auxiliars: s'admeten pèrgoles, tendals, porxos de materials lleugers sense tancaments laterals.
7. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
8. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsions de places d'aparcament.
9. Condicions particulars d'ús:
 - Ús principal: comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu, indústria 1aC, magatzem en edificació tancada, cultural, esportiu, educatiu, sanitari assistencial (1), i tanatori (2).
 - Usos prohibits: l'ús de magatzem en l'espai lliure de parcel·la.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
 - Ús a l'espai lliure d'illa: Aparcaments, hostaleria - restauració, esportiu, recreatiu limitat a jocs infantils i exposició, tots ells vinculats als usos de la zona i a l'aire lliure

(1) L'ús sanitari assistencial no comportarà l'allotjament.
(2) Ús condicionat a la redacció d'un Pla especial.

Art. 156 Subzona Comercial Sector Nord Ctra. N-II, marge esquerra la Riera (clau A2.2b)

1. Està format pel sòl d'ús comercial situat al nord i sud de la Ctra N-II de l'antic Sector La Riera.
2. Parcel·la mínima: 1.000 m2.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

A2.2b	Num. Plantes	ARM	Ocupació màx, %	Edif. Màx., m2/m2
Nord Ctra. N-II	PB+altell	6,50 m	70%	0,63
Sud Ctra. N-II	PB	6,00 m	70%	0,63

- L'edificació es separarà del vial un mínim de:
 - La distància mínima de la façana a l'eix de la Ctra N-II serà de 35m.
 - Altres límits i edificis de la mateixa parcel·la: serà 1/2 de l'alçada de l'edifici amb un mínim de 3m.
 - 4. Cossos sortints: s'admeten porxos oberts amb un vol màxim de 3m.
 - 5. Construccions auxiliars: s'admeten en ús comercial per l'aixopluc dels carros de compra.
 - 6. La senyalització i rètols sobre coberta tindrà una alçada màxima d'1,50 m.
 - 7. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
 - 8. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
 - 9. Condicions particulars d'ús:
 - Ús principal: comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu i oci, indústria 1aC, magatzem en edificació tancada, cultural, educatiu, esportiu, sanitari assistencial (1).
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
 - Usos prohibits: l'ús de magatzem en l'espai lliure de parcel·la.
- (1) L'ús sanitari assistencial no comportarà l'allotjament.

Art. 157 Subzona Edifici Carrefour (clau A2.2c)

1. Està format pel sòl d'ús terciari i de serveis de l'Edifici Carrefour, antic àmbit corresponent a la MP del PGO "La Bòbila", situat al sud de la Ctra N-II.
2. Parcel·la mínima: l'existent.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:

A2.2c	S. Parcel. Mínim, m2	Num. Plantes	ARM	Ocupació màx, %	Sostre màx, m2
	6.480	PB (1)	4,55	100%	12.920

(1) La referència de la planta Baixa serà la façana al la Ctra N-II.

4. Edificabilitat i usos en planta soterrani: Els existents. S'admet en el soterrani l'ús principal i els compatibles.
5. Cossos sortints: s'admeten porxos oberts amb un vol màxim de 3m.
6. Construccions auxiliars: no s'admeten llevat les d'aixopluc per els carros de compra i l'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda amb una superfície màxima de 1.200m2. Hauran de ser realitzats amb materials lleugers
7. Previsió de places d'aparcament segons el decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Respecte els m2 de superfície de venda actuals i la previsió de places d'aparcament, es considera que quedarà coberta amb la remodelació de les zones d'aparcament exterior. En cas d'increment de superfície subjecte a reserva és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en el Decret 1/2009 i en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments. Veure Annex VIII amb quadre de superfícies i usos actuals i de les places d'aparcament corresponents. Algunes de les zones de l'aparcament podran disposar de construccions auxiliars d'aixopluc en els aparcaments per cobrir els carros de la compra i l'aparcament de persones amb mobilitat reduïda amb una superfície màxima de 1.200m2 Hauran de ser realitzats amb materials lleugers
8. Condicions particulars d'ús:
 - Ús principal: comercial, educatiu, sanitari/assistencial, Esportiu, cultural, Associatiu, Oficines i serveis, restauració, recreatius (no discoteques) i oci, aparcament, Indústria de 1a categoria i magatzem.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

Art. 158 Subzona Comercial Edifici Margall (clau A2.2d)

1. Està format pel sòl d'ús terciari i de serveis de l'edifici Margall, antic àmbit corresponent a la Modificació Puntual de PGO "Entorn del Centre Comercial Màxim", situat al sud de la Ctra N-II.
2. Parcel·la mínima: l'existent.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació:
4. Edificabilitat i usos en planta soterrani: Els que figuren a l'annex VIII.

A2.2d	S. Parcel. Mínim, m2	Num. Plantes	ARM	Ocupació màx, %	Sostre màx, m2
	l'existent	PS+PB 1P (1)	9,00 (2)	100%	10.808

- (1) La referència de la planta Baixa serà la façana al la Ctra N-II.
- (2) Es permet la construcció de la planta pis en galeria oberta a la planta baixa en doble alçada. El punt d'aplicació de l'ARM serà la façana de la ctra.

5. L'edifici es separarà 5m de la façana nord-est.
6. La façana front la Ctra N-II haurà de tenir un mínim del 50% de superfície vidrada.
7. La coberta serà plana amb desnivell màxim del 5%, admetent-se per sobre de la mateix, tan sols la ubicació de lluernaris en una ocupació màxima del 15% de la superfície de coberta així com els elements tècnics de les instal·lacions que necessàriament hagin de situar-se damunt la mateixa que hauran d'integrar-se adequadament en la seva composició arquitectònica

Són d'aplicació els articles 241 i 242 de les presents normes.

Per sobre de la coberta del volum que dona façana al camí del mig s'admetrà la caixa de l'ascensor per connectar la planta Baixa amb la P1 (des del Camí del Mig). L'ascensor s'integrarà al conjunt arquitectònic i s'annexarà al volum existent en P1.

8. S'admet l'ús principal i els compatibles en totes les plantes.
9. Cossos sortints: s'admeten porxos oberts amb un vol màxim de 3m.
10. Construccions auxiliars: no s'admeten, llevat les d'aixopluc per els carrets de compra i l'aparcament per a persones amb mobilitat reduïda amb una superfície màxima de 1.200m2. Hauran de ser realitzats amb materials lleugers
11. Previsió de places d'aparcament segons el decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Respecte els m2 de superfície de venda actuals i la previsió de places d'aparcament, es considera que quedarà coberta amb la remodelació de les zones d'aparcament exterior. En cas d'increment de superfície subjecte a reserva és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en el Decret 1/2009 i en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments. Veure Annex VIII amb quadre de superfícies i usos actuals i de les places d'aparcament corresponents..
12. Condicions particulars d'ús:
 - Ús principal: comercial, educatiu, sanitari/assistencial, Esportiu, cultural, Associatiu, Oficines i serveis, restauració, recreatius (no discoteques), aparcament, Indústria de 1a categoria i magatzem.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

SUBSECCIÓ 7 - ZONA ESPORTIVA PRIVADA (Clau A2.3)**Art. 159 Definició. Zona esportiva privada (clau A2.3)**

1. Comprèn el sòl urbà de propietat privada d'ús col·lectiu destinada a usos esportius
2. Subzones. En funció de les característiques del seu desenvolupament es distingeixen les subzones següents:
 - Subzona equipaments privats Front marítim - Llàntia (clau A2.3a)
 - Subzona equipaments privats Can Batlle (clau A2.3b)
3. L'ordenació és per edificació aïllada.

4. Sempre que siguin confrontants amb el domini públic marítime-terrestre, s'hauran d'ajustar al que es regula a l'article 47 del RGC.

Art. 160 Subzona Esportiva privada Front marítim (clau A2.3a)- LLÀNTIA

1. Està format pels terrenys situats al sud de la via del tren, a l'est del límit de terme amb Pineda i al nord de l'atermenament del domini públic marítim terrestre (DPMT).
2. L'ordenació és per edificació aïllada.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es grafia en el plànol d'ordenació O3a. Qualificació sòl urbà.

A2.3a	S. Parcel. Mínima, m ²	Num. Pl / ARM	Ocupació màx, %	Sostre màx, m ²
	l'existent	PB+ 1 / 8,00	15%	3.000

4. Tanques: les tanques que puguin establir-se per la custòdia de material haurà de ser amb elements calats fins 1,80 m.
5. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió de places d'aparcaments.
6. El soterrani podrà ocupar el 90% del terreny, sempre que sigui compatible amb els valors ambientals de la zona, que prevaldran.
7. Condicions particular d'ús tant del subsol com de sòl:
 - Ús principal: esportiu, restauració, turístic, recreatiu, oci, cultural, comercial, oficines, administratiu, serveis, sanitari, assistencial, administratiu, lleure i educatius, aparcament, magatzem.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.
8. Amb caràcter ordinari, només es permetran en aquesta zona de servitud de protecció les obres, instal·lacions i activitats que, per la seva naturalesa, no puguin tenir una altra ubicació, com els establiments de cultiu marí o les salines marítimes, o aquells que o prestin serveis necessaris o convenients per a l'ús del domini públic marítime-terrestre, així com les instal·lacions esportives descobertes.

Art. 161 Subzona Esportiva privada Can Batlle (clau A2.3b)

1. Està format pel l'illa situada al c/ Lluís M Albin Solà del Sector Can Batlle - Pàdel.
2. L'ordenació és per edificació aïllada.
3. Condicions d'ordenació i implantació de l'edificació: es grafia en el plànol d'ordenació O3a. Qualificació sòl urbà.

A2.3b	S. Parcel. Mínima, m ²	Num. Pl / ARM	Ocupació màx, %	Edif. màx, m ²
	l'existent	PB+ 1 / 6,75	10% (*)	0,10

(*) Les pistes no computen

4. Tanques: Les tanques que puguin establir-se podran ésser de material opac fins una alçada màxima de 60 cm i la resta fins 1,80 m amb elements calats o vegetació.
5. Previsió de places d'aparcament: és obligatòria la reserva de places d'aparcament tal com s'assenyala en l'article 279. Previsió d'aparcaments.
6. Condicions particular d'ús:
 - Ús principal: equipaments esportius.
 - Ús compatible: oficines i serveis i comercial lligat a l'activitat, restauració.
 - Seran d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 d'aquestes NNUU.

SUBSECCIÓ 8 - ZONA DE CONSERVACIÓ (clau M2)**Art. 162 Definició. Zona de conservació (clau M2)**

1. Comprèn els terrenys del sòl urbà, que tenen una condició singular ja sigui per la mida de l'edificació o disposició del jardí, situacions que responen de vegades a regulacions anteriors al POUM, o perquè conté edificis singulars protegits o no, o per ambdues coses, que el pla estima que s'han de mantenir i preservar amb les condicions actuals.
2. Subzones. En funció de les característiques del seu desenvolupament es distingeixen les subzones següents:

- Subzona conservació Mas Galter i Corretger	(clau M2a)
- Subzona conservació Can Torrent	(clau M2b)
- Subzona conservació Mas de Baix	(clau M2c)
- Subzona conservació Can Gelat	(clau M2e)
- Subzona conservació Vall Xirau	(clau M2f)
- Subzona conservació Can Valent	(clau M2g)
- Subzona conservació Can Batlle	(clau M2h)
- Subzona conservació Avda. Verge de Montserrat, 2	(clau M2i)
- Subzona conservació c/ del Bou, 2	(clau M2j)
- Subzona conservació c/ del Bou, 4	(clau M2k)
- Subzona conservació c/ del Bou, 6	(clau M2l)
3. Tipus d'Ordenació: L'existent.
4. S'han de respectar la volumetria, l'ocupació, la composició, l'entorn i els tancaments.
5. S'admet operacions d'augment del sostre edificat, amb excepció de les subzones M2j-i M2l, fins un 15% del sostre actual i amb un increment de l'ocupació del 10% que no podrà afectar les parts singulars. La zona M2h admet un increment del sostre del 30% i un increment de l'ocupació del 20%.
6. En el moment de sol·licitar la llicència s'haurà d'aportar un estudi de l'estat actual i d'encaix paisatgístic que justifiqui la preservació dels elements singulars.
7. S'admeten, amb excepció de la subzona M2j-i M2l, edificacions auxiliars calades com pèrgoles de cobertura fixa o mòbil, amb una ocupació del sòl lliure inferior al 5% del terreny no ocupat amb un màxim de 50 m2.
8. S'admeten les piscines amb una superfície inferior a 60 m2.
9. Condicions particulars subzona de Conservació Mas de Baix, clau M2c.

- La parcel·la té edificacions i coberts no inclosos en el Catàleg de Patrimoni que es poden enderrocar sense generar un nou aprofitament urbanístic llevat del que autoritzi la fitxa de patrimoni.
- Junt amb aquest àmbit es qualifica en front del c/ Farigola com R6a.
- Es delimita un àmbit de PAU6 per garantir la cessió de la part de zona verda, del c/ Farigola i la urbanització del carrer inferior.
- La fitxa del Catàleg de Patrimoni determina el nombre d'habitatges possibles.
10. Condicions particulars subzona de Conservació Can Gelat, clau M2e:

c) Can Gelat té dos edificis destacables, la masia i un antic paller reformat per habitatge i un gran terreny amb accés també pel c/ Pirineus.
d) S'admet la compartimentació de la masia en 2 habitatges, l'ús d'habitatge en l'antic paller i es podrà edificar un altre habitatge en la part alta del terreny en contacte amb el c/ Pirineus amb una ocupació màxima de 200m2 edificables només en planta baixa. Mantindrà una separació mínima a vial, lateral i a altres edificacions de 5 metres.
e) Es permetrà fer un total de 4 habitatges sense divisió de la propietat.
11. Condicions particular d'ús de les subzones:

f) Ús principal: Habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliars segons el quadre adjunt sense divisió horitzontal:		
Mas Galter i Corretger	(clau M2a)	2 habitatges
Can Torrent	(clau M2b)	2 habitatges

- | | | |
|---|------------|--------------|
| Vall Xirau | (clau M2f) | 2 habitatges |
| Can Valent | (clau M2g) | 1 habitatge |
| Can Batlle | (clau M2h) | 5 habitatges |
| Subzona conservació Avda Verge de Montserrat, 2 | (clau M2i) | 3 habitatges |
| c/ del Bou, 2 | (clau M2j) | 2 habitatges |
| c/ del Bou, 4 | (clau M2k) | 2 habitatges |
| c/ del Bou, 6 | (clau M2l) | 2 habitatges |
- g) Ús compatible de totes les subzones: turístics, restauració, oficines i serveis, recreatiu, educatiu, sanitari assistencial, esportiu, cultural i associatiu.

CAPÍTOL IV - REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 163 Definició

1. El sòl urbanitzable compren aquells terrenys que possibiliten el creixement de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible.
2. El present POUM no fa cap delimitació de sectors urbanitzables, no obstant defineix les condicions del sòl urbanitzable delimitat davant de possibles delimitacions futures.

Art. 164 Sòl urbanitzable delimitat

1. El sòl urbanitzable delimitat determinarà:
 - a) La delimitació del sector per al desenvolupament del sòl urbanitzable delimitat en plans parcials urbanístics, amb definició dels sectors i el període d'execució.
 - b) Els sistemes generals i aquells locals per a xarxa viària, equipaments comunitaris i parcs urbans.
 - c) Edificabilitat màxima i càrregues urbanístiques del sector en funció de les previsions d'equipament i de la idoneïtat de cada lloc.
 - d) Assignació d'usos globals admesos i intensitat d'ús.
 - e) Aprofitament de cada sector.
 - f) Definició dels paràmetres fonamentals de l'edificació.
 - g) Condicions de gestió i execució.

Art. 165 Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable delimitat

Les cessions obligatòries i gratuïtes seran las definides pel sector delimitat pel pla parcial i, en tot cas, com a mínimes definides en la legislació urbanística vigent.

- a) El sòl destinat a carrers i estacionaments públics.
- b) El sòl destinat a jardins públics i espais esportius, recreatius i d'esbarjo.
- c) El sòl destinat a equipaments públics i per a altres serveis públics que el pla parcial determini.
- d) El sòl que en sostre edificable materialitzi un 15% de l'aprofitament del sector.

Art. 166 Índex d'edificabilitat bruta

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'un sector de desenvolupament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²st/m²sòl).

Art. 167 Sostre màxim de sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

Art. 168 Aprofitament urbanístic del sector

De conformitat amb el que disposa l'article 45.1 del TRLU, un cop ponderat pels usos i intensitats, el valor versemblant de cada sector, els propietaris del sòl urbanitzable delimitat han de cedir a l'administració actuant de forma gratuïta el sòl corresponent al 15% d'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 169 Obres en sòl urbanitzable

No es podran realitzar obres aïllades d'urbanització en sòl urbanitzable, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun de llurs elements. Per a la urbanització del sòl urbanitzable delimitat i no delimitat són indispensables els plans parcial urbanístics, la delimitació de polígons i el projecte d'urbanització i reparcel·lació. Les actuacions d'urbanització aïllades del procés de planejament podran realitzar-se sempre que s'ajustin a les determinacions d'aquest pla.

Art. 170 Sectors en sòl urbanitzable

El POUM de Santa Susanna no fa cap delimitació de sectors en sòl urbanitzable.

Art. 171 Obres d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització a realitzar pel desenvolupament del sector inclouran les especificacions precises per dotar els sectors de les infraestructures necessàries per al seu correcte desenvolupament, atenent a les tecnologies del moment. I es preveuran els serveis següents.
 - Pavimentació de vials, inclosos vials per a vianants i voreres,
 - Enjardinament de les zones verdes,
 - Xarxa de sanejament d'aigües residuals i pluvials, i contribució a la planta de tractament d'aigües residuals (EDAR),
 - Xarxa d'aigua potable, incloent la instal·lació d'hidrants d'incendi,
 - Xarxa subterrània de subministrament d'energia elèctrica,
 - Xarxa de subministrament de gas natural,
 - Xarxa subterrània de telecomunicacions,
 - Enllumenat públic,
 - Recollida selectiva de residus: previsió dels espais adequats per a la recollida de residus.
2. Les xarxes preveuran la connexió de cadascun dels serveis urbans fins a les parcel·les previstes. Tanmateix el projecte inclourà els treballs necessaris per connectar els serveis urbans projectats a les xarxes generals del municipi i la millora o l'ampliació d'aquestes xarxes generals si es comprova que són insuficients per l'increment de la demanda ocasionada pel nou sòl urbà.

CAPÍTOL V - REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 172 Definició

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística classifica com a sòl no urbanitzable aquells terrenys que, pels seus valors ecològics, ambientals i paisatgístic i els productius agrícoles i forestals, o bé pel règim de protecció que es deriva de la legislació sectorial o el planejament territorial, es consideren incompatibles amb llur transformació urbanística, així com també aquells terrenys que es consideren inadequats per al desenvolupament urbà.
2. El sòl no urbanitzable (SNU) comprèn els terrenys que es caracteritzen per una voluntat de mantenir les seves condicions ecològiques, ambientals i paisatgístiques, que configuren el mosaic agroforestal, el cicle de l'aigua natural i la corresponent xarxa de drenatge del territori i de camins existents, component fonamental de l'ordenació general del territori.
3. Aquest sòl correspon a aquelles parts del territori que han de ser preservades, en general, dels processos de pertorbació ambiental que poguessin afectar negativament els seus valors ecològics, ambientals i paisatgístics. També els patrimonials i econòmics, i preservar-los en particular de la urbanització, sense perjudici de les actuacions que es poden autoritzar en les circumstàncies i condicions que aquestes normes estableixen.
4. El sòl no urbanitzable es regeix per les limitacions que estableix l'art. 47 TRLU, segons el desenvolupament i la concreció de detall que s'efectua en aquest capítol. En tot cas, el criteri prioritari serà la conservació dels seus elements naturals (sòl, flora, fauna, hàbitats i paisatge) i els seus processos ecològics (connectivitat, canvis en el temps i complexitat, cicles, etc.) i per tant, qualsevol intervenció haurà de garantir la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades. I en especial, es promourà la preservació dels hàbitats d'interès comunitari, especialment d'aquells de tipus prioritari, i les àrees d'interès Faunístic i Florístic. i es donarà compliment a l'annex 6 de l'Acord GOV/150/2014, de 4 de novembre, en relació als hàbitats d'interès comunitari.
5. En l'espai protegit del Serres de Montnegre - El Corredor del Pla d'espais d'interès natural (PEIN), l'espai Serres del litoral septentrional (codi ES5110011) de la xarxa Natura 2000, i el Parc del Montnegre i el Corredor de la Xarxa de Parcs Naturals, serà d'aplicació allò establert en la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'espais d'interès natural, l'Acord de Govern

GOV/112/2006, de 5 de setembre, i l'Acord GOV/150/2014, de 4 de novembre. Alhora, en l'àmbit del Parc del Montnegre i el Corredor, caldrà atendre a les determinacions del Pla especial homònim, aprovat el 20 de juliol de 1989.

Art. 173 Règim general del sòl no urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional, per tant sostenible, dels recursos naturals i dins els límits establerts per la legislació urbanística, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.
2. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51 de la LU i sempre que estiguin incloses en el Catàleg:
 - a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.
 - b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors al 29 d'abril de 1956, i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.
 - c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental paisatgístic negatiu.
3. Aquestes construccions a que fa referència el punt anterior són les que figuren en el Catàleg que concreta poder destinar-les a:
 - Habitatge familiar, excepte per les assenyalades amb la lletra b i c.
 - Un establiment hotel·ler, si ho permet el Catàleg de masies, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament.
 - Un establiment de turisme rural.
 - Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració.
 - Equipaments, o a serveis comunitaris.

Les construccions que figuren als apartats b i c del punt anterior en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar per destinar-les a l'ús d'habitatge familiar d'acord amb les limitacions del propi Catàleg.

En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.

4. El sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o els equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Es consideren actuacions específiques d'interès públic:
 - a) Les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure, amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti. Admeses amb les limitacions establertes per cada zona.
 - b) Els equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural o que no siguin 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.
5. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:
 - a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives, s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la

selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
 - c) Estacions de subministrament de carburants d'acord amb el l'article 52.1 del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.
 - d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
 - e) Les construccions auxiliars destinades a l'activitat de turisme rural.
6. El sòl no urbanitzable no pot ésser dedicat a usos que, atenent els valors que el pla d'ordenació urbanística municipal protegeix o preserva i les finalitats que persegueix, en transformin la destinació o la naturalesa o bé lesionin o impedeixin la realització dels dits valors i l'assoliment de les dites finalitats.
 7. Les intervencions en sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplacen, amb les condicions específiques que s'assenyalen en aquest POUM, procurant el mínim impacte paisatgístic i no modificant els relleus existents.
 8. Als sòls classificats com a no urbanitzables no es podran desenvolupar altres usos que els específicament permesos. Les activitats preexistents legalment establertes que no s'ajustin a aquesta limitació d'usos podran mantenir l'activitat, subjectes al règim del volums disconformes, però en el moment en què es cessi l'ús per al qual estan autoritzades, hauran d'adequar-se a la nova regulació d'usos que estableixi el planejament aprovat.
 9. L'autorització d'obres i usos en sòl no urbanitzable ha de garantir en tots els casos la preservació d'aquest sòl respecte al procés de desenvolupament urbà i la màxima integració ambiental de les construccions i les activitats autoritzades, i comporta per a la persona propietària els deures següents:
 - a) Costejar i executar les obres i els treballs necessaris per conservar el sòl i la seva massa vegetal en l'estat legalment exigible o per restaurar aquest estat, en els termes previstos en la normativa que sigui aplicable.
 - b) Costejar i, si s'escau, executar les infraestructures de connexió de la instal·lació, la construcció o l'edificació amb les xarxes generals de serveis, i cedir a l'administració competent aquestes infraestructures i el sòl corresponent per a la seva incorporació al domini públic, quan n'hagin de formar part.
 - c) Costejar i, si s'escau, executar les obres o instal·lacions necessàries per donar compliment a la resta de condicions que exigeixi el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte, respecte a l'obtenció de subministraments, assoliment de nivells de sanejament adequats o altres serveis.
 - d) Costejar i, si s'escau, executar les mesures correctores que determini el pla especial o l'acord d'aprovació del projecte per tal d'evitar la fragmentació d'espais agraris i l'afectació greu a les explotacions agràries, minorar els efectes de les edificacions i llurs usos, accessos i serveis sobre la qualitat del paisatge, o per altres finalitats justificades.

Art. 174 Actuacions específiques d'interès públic

1. L'autorització de les actuacions específiques d'interès públic ha de justificar degudament que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el que siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.
2. Les actuacions específiques destinades a activitats o equipaments d'interès públic no han de disminuir significativament la permeabilitat del sòl, ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial, i han de justificar degudament la compatibilitat amb els valors agrícoles i de permeabilitat ecològica si són objecte de protecció en l'àmbit de les actuacions.
3. Les actuacions específiques d'interès públic s'han d'implantar sobre la superfície de sòl que requereixi la seva funcionalitat, la qual serà susceptible de segregació.

Art. 175 Desenvolupament de les Normes en el sòl no urbanitzable

1. Les determinacions sobre el sòl no urbanitzable contingudes en aquest document, són d'aplicació immediata. Així mateix, d'acord amb l'article 67 TRLU, es poden tramitar plans especials per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, que tinguin per objecte la implantació dels usos admissibles d'acord amb l'article 47 del TRLU.
2. Els plans especials esmentats en l'apartat anterior poden ajustar les condicions d'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada tipus de sòl i respecte dels diferents usos.

Art. 176 Unitats mínimes de conreu i de producció forestal

1. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys ubicats en sòl no urbanitzable no podran efectuar-se segregacions en contra d'allò que disposa la legislació agrària i forestal, la qual estableix, per al municipi de Santa Susanna, les unitats mínimes:
 - Terrenys agrícoles de secà: 3.00 ha.
 - Terrenys agrícoles de regadiu: 1,00 ha.
 - Terrenys forestals: 25,00 ha.
2. Correspon al Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural la concessió d'autoritzacions de segregació de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu i forestal, així com la realització de rompudes en sòl forestal per iniciar activitats agrícoles.

Art. 177 Divisions i segregacions

1. Seran indivisibles totes les finques en sòl no urbanitzable, la dimensió de les quals sigui inferior al doble de les Unitats mínimes de conreu (Decret 169/1983, de 12 d'abril) o de producció forestal (Decret 35/1990, de 23 de gener) d'acord amb l'art. 196.e) TRLU i la legislació sectorial específica. Aquestes Unitats es consideren la finca mínima. S'exceptuen:
 - a) Les parcel·les segregades inferiors a la unitat mínima de conreu amb la condició que els lots resultants de la divisió s'agrupin amb finques contigües, i la finca matriu resultant quedi amb una superfície superior a la unitat mínima.
 - b) Les parcel·les amb dimensió menor al doble de la unitat mínima de conreu o de producció forestal quan la diferència amb la unitat mínima s'afegeixi a una altra finca amb la qual confronti.
2. Es prohibeixen de manera específica les divisions o les segregacions de terrenys en els següents supòsits:
 - a) Quan la finca estigui vinculada a una construcció i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny lligades a les construccions en el sòl no urbanitzable.
 - b) Quan de la segregació en resulti una finca que no tingui accés directe ni immediat a carreteres, pistes forestals o altres vies de domini públic ja existents, excepte quan tingui una servitud de pas legalment constituïda.
3. Queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable. S'entendrà que hi ha parcel·lació quan concorrin les circumstàncies assenyalades a l'art. 191.1 TRLU i que hi ha presumpció de parcel·lació quan es donin les condicions de l'art. 194 TRLU.
4. Es considera il·legal, a efectes urbanístics, tota parcel·lació urbanística perquè no es d'aplicació en sòl no urbanitzable.
5. D'acord amb els articles 213 i 214 TRLU, es considera infracció urbanística els actes de parcel·lació urbanística contraris a l'ordenament jurídic urbanístic que es duguin a terme en sòl no urbanitzable.

Art. 178 Tanques

1. Les característiques elementals dels tancats en terreny no urbanitzable tenen com a finalitat compatibilitzar l'objecte de la seva instal·lació amb tenir cura dels animals de granja i de conreu, facilitar la lliure circulació de la fauna silvestre en la resta del sòl, i reduir l'impacta sobre el medi ambient des del punt de vista espacial i visual.

En conseqüència, els tancaments de les parcel·les situades en sòl no urbanitzable han de respectar i integrar-se l'entorn, la flora i la fauna i reduir l'impacte sobre la permeabilitat ecològica i el medi ambient des del punt de vista espacial i visual.

2. Les tanques de finca, parcel·la o recinte han de complir les condicions que s'estableixen en aquest article per tal que els pugui ser atorgada la llicència preceptiva a què obliga l'article 187 del TRLU.
 - a) No s'admeten tanques opaques, llevat en parcel·les que donen façana a camí públic d'alçada no superior a 60cm centímetres i materials que no es desdiguin del entorn en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que pugin garantir-ho. Caldrà garantir que cap tanca no impedeixi la visió del paisatge des de camins públics.
 - b) Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada, fins a un màxim d'un metre i vuitanta centímetres (1,80 m).
 - c) Les tanques transparents poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi.
 - d) Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud.
 - e) Cal garantir el pas de la petita fauna terrestre no només en la zona de protecció especial sinó en tot el sòl no urbanitzable, sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques.
 - f) Els materials manufacturats utilitzats en les tanques tindran colors discrets per tal que s'integrin bé en el fons cromàtic del lloc.
 - g) Les tanques d'obra existents i aquelles que es preveu per motius de seguretat s'han de tractar, si és possible, amb superposició de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge, excepte que formin part del Catàleg de béns a protegir.
 - h) Només s'admeten tanques totals d'obra o opaques en general, fins alçada de 2,00m, en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.
3. La col·locació de la tanca ha de respectar la distància mínima de l'exterior del camí, resseguint la topografia natural i sense interferir en el traçat dels camins considerats de domini públic.

En camins agrícoles, que no formen part de la xarxa bàsica viària, seran d'amplada mínima 3.5metres, i a banda i banda del camí es deixarà una amplada de 1,00 metre de forma que la distància entre les tanques de les dues parcel·les, a banda i banda del camí, com a mínim serà de 5.50m. El camí preferentment es tractarà amb superfícies no asfàltiques, llevat que es justifiqui la necessitat.

En camins agrícoles, que sí formen part de la xarxa bàsica viària, les tanques es situaran com a mínim a 3.5 metres de l'eix, i l'amplada mínima del camí asfaltat serà de sis metres (6,00 m). De forma que la distància entre les tanques de les dues parcel·les, a banda i banda del camí, com a mínim serà de 7,00m.
4. Les tanques que es construeixin per tancament de les explotacions agràries hauran de permetre el pas de la llum; també s'autoritzen parets d'obra, en camins, d'alçada no superior a 60 cm sobre les quals es posaran tanques transparents amb un màx. de 1,80m, hauran de permetre el pas de l'aigua.

Art. 179 Fonts, deus i basses

1. No es permet cap acció a l'entorn de les fonts que impliqui la seva desaparició o variació del lloc tradicional d'afiorament. A l'entorn d'aquestes s'estableix una protecció de 50 metres de radi en el qual no es permet cap tipus d'edificació de nova construcció, desmunt o moviment de terres que representi variacions morfològiques o paisatgístiques i que alteri les actuals condicions del medi.
2. Prèvia llicència, es permet potenciar el valor paisatgístic dels entorns de les fonts i deus, fent petites obres d'adequació i ornat, així com plantacions d'espècies autòctones si s'acompanyen amb el projecte. Durant l'execució de les obres, cal respectar la vegetació existent.
3. S'admet la formació de basses d'acumulació d'aigua per a la prevenció contra incendis i per a reg, les quals han de donar compliment a l'establir a la legislació sectorial vigent d'aplicació. Es distingeixen les basses que recullen l'aigua de pluja de les basses que també obtenen aigua a partir d'escorrentius. Aquestes últimes han de tenir

unes condicions específiques de disseny per permetre l'eliminació dels fangs i partícules sòlides que, a més, cas que l'aigua provingui canalitzada d'una altra finca, han d'obtenir l'autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua. Les basses podran tenir un tancament de seguretat amb una alçada mínima d'un metre i mig (1,50 m), si la fondària és de més de 60 cm.

Art. 180 Conreus

1. Es regulen per la normativa agrària i estan subjectes als Plans especials que, si és el cas, es redactin per a la protecció del sòl agrícola.
2. Les actuacions de transformació de sòl han de mantenir en termes generals l'escala dels camps o unitats de producció agrícola amb la dimensió, proporció, ritme i seqüència que defineix el paisatge del lloc, llevat que pugui ser autoritzar per l'administració sectorial competent.
3. Cal mantenir les característiques dels elements de separació entre unitats productives quan concentren desnivells i/o tenen diferents tractaments vegetals, ja siguin murs de pedra, d'altres materials, marges o espais residuals. En qualsevol cas, en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar, sempre que sigui raonable, les peces relictas de bosc consolidat o antic per mantenir la biodiversitat.

Art. 181 Aprofitaments forestals

1. L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dins els límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la Llei 6/88, forestal de Catalunya. La repoblació forestal es portarà a terme amb espècies pròpies de la zona.
2. Preservant les continuïtats i permeabilitat ecològica del sòl forestal, es permeten puntualment les rompudes del continu del bosc que actuïn com a tallafores, per la millora de la productivitat de les finques rústiques i per actuacions de millora i unificació de recintes de cultiu, que afavoreixin la millora de l'explotació de les finques rústiques, d'acord amb l'article 23 de la Llei 6/88, d'Ordenació forestal de Catalunya i sempre que siguin autoritzades per l'administració ambiental competent en matèria de gestió forestal.
3. Sempre que sigui possible, caldrà evitar que aquestes rompudes afectin terrenys amb pendent elevat, hàbitats d'interès comunitari i/o capçaleres de la xarxa hidrogràfica, prioritant la seva realització en antigues zones de conreu.
4. Estan protegits tots aquells arbres o comunitats vegetals singulars pel seu emplaçament, proporcions, grans mesures, edat extraordinària i espècie, i aquelles que figuren a l'Inventari del Patrimoni Local, elaborat per la Diputació de Barcelona.
5. Només s'admet la tala d'arbres, quan estigui prevista als plans tècnics de gestió i millora forestal (PTGMF) o en els Plans de prevenció d'incendis forestals (PPI), amb autorització expressa de l'administració forestal, o quan sigui conseqüència de la renovació o aprofitament agrari usual dels conreus o de l'aplicació de la legislació en matèria de sanitat vegetal.
6. En els sectors afectats per incendis s'ha d'estimular la ràpida repoblació amb espècies pròpies de la zona.
7. Sempre que siguin confrontants amb el domini públic marítimo-terrestre, s'hauran d'ajustar al que es regula a l'article 47 del RGC

Art. 182 Franja de protecció contra incendis

1. Els trams del perímetre de la urbanització Ciutat Jardí Sant Genís de Palafolls que estiguin situats a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada a comptar del seu perímetre exterior, la qual ha d'estar permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades d'acord amb la Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana. A aquests efectes es grafia en els plànols d'ordenació del sòl no urbanitzable l'esmentada franja de protecció en tot el perímetre de la urbanització. De la mateixa manera s'aplicarà en la resta d'urbanitzacions del municipi.
2. Aquesta mateixa protecció s'haurà de realitzar al voltant de les masies i construccions rurals.

Art. 182.bis Publicitat

1. Es prohibeix la col·locació de la publicitat comercial, ja sigui en tanques o sobre edificacions i instal·lacions, i es prescriu minimitzar els elements de senyalització, escollint materials i dimensions discrets. Es prohibeix la col·locació de cartells o altres elements publicitaris.

SECCIÓ 2 - QUALIFICACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 183 Qualificacions del sòl no urbanitzable

1. Dins del sòl no urbanitzable, aquest POUM, en concordança amb el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) i el Pla director urbanístic del sistema costaner de Catalunya (PDUSC), distingeix les següents qualificacions:
 - a) Clau N1 - Rústic
 - b) Clau N2 - Preservació Sòl de protecció de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge.
 - Clau N2a - Agrícola de valor
 - N2a1 - Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles
 - N2a2 - Preservació agrícola de manteniment
 - Clau N2b - Preservació de la biodiversitat i processos ecològics
 - N2b1 - Preservació ecològica i paisatgística terrestre
 - N2b2 - Preservació ecològica i paisatgística fluvial
 - Clau N2c – Preservació dels valors territorials i usos socials
 - N2c1 - Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles
 - N2c2.- Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social compatible
 - Clau N3 – Protecció reglada
 - N3a1 - Protecció reglada agrícola susceptible d'activitats compatibles
 - N3a2 - Protecció reglada agrícola
 - N3a3- Protecció reglada agrícola d'alt valor
 - N3b1 - Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre

Art. 184 Rústic (clau N1)

1. Definició:
 - a) Els espais inclosos dins aquest grup són de caràcter biodivers que no contenen elements d'especial rellevància i tenen una configuració i localització que no els dona una atribució estratègica especial, fet que fa que se'ls atorgui una protecció bàsica.
 - b) Dins aquesta categoria es troben tots aquells terrenys on es desenvolupen principalment activitats agrícoles i que no estan inclosos en cap de les altres categories, i que el PTMB qualifica de sòl de protecció preventiva.
2. Objectius:

L'objectiu de la seva ordenació en el marc urbanístic del POUM és la protecció bàsica pròpia del sòl no urbanitzable. L'objecte de la seva regulació és el manteniment de l'activitat agrícola i forestal, no només per la seva aportació econòmica, social i cultural, i també com a part essencial del mosaic agroforestal i del paisatge.
3. Regulació específica dels usos:
 - a) Els usos principals són:
 - Agrícola: De manteniment dels conreus existents.
 - Forestal.
 - Usos relacionats amb l'ús eqüestre, com les hípiques inferiors a 50 cavalls.

b) S'admeten els usos secundaris següents:

- Usos residencials, que només inclouen els habitatges familiars i l'allotjament de persones treballadores temporeres directa i justificadament associats a una activitat agrícola, o d'explotació dels recursos naturals i els habitatges familiars que la legislació urbanística admet en masies i cases rurals incloses en el Catàleg.
- En masies i cases rurals incloses en el Catàleg, quan estigui expressament admès a la fitxa normativa corresponent:
 - Habitatge familiar
 - Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
 - Establiment de turisme rural
 - Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
 - Equipament
 - Serveis comunitaris
 - Esportives
- Usos ambientals, especialment activitats de conservació, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
- Usos de lleure i esbarjo, esportiu, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
- Usos d'equipaments de caire cultural i associats a centres d'interpretació o d'acollida i informació de visitants, exclusivament sobre edificis existents, o d'altres que justifiquin la seva major idoneïtat i compatibilitat amb la preservació dels valors naturals, productius i patrimonials.
- Les activitats d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, concretament, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti (article 47.4.a) del TRLLU), dins de les quals es poden incloure les hípiques.

Art. 185 Sòl de preservació de la biodiversitat, dels processos ecològics i del paisatge (clau N2)

1. Definició: Els espais inclosos dins aquest grup són de caràcter biodivers que contenen elements comuns d'especial rellevància i tenen una configuració i localització que no els dona una atribució estratègica especial, fet que fa que se'ls atorgui una protecció més alta.
 - a) S'estableixen tres subzones atenen a les seves característiques ecològiques:
 - Agrícola de valor (clau N2a)
 - Preservació de la biodiversitat i processos ecològics (clau N2b)
 - Preservació dels valors territorials i usos socials (clau N2c)
 - b) Les subzones Agrícola de valor (clau N2a) i Preservació de la biodiversitat i processos ecològics (clau N2b) comprenen aquells terrenys assimilables als espais oberts de protecció especial pel seu interès natural i agrari segons el PTMB i alguns als espais costaners oberts del PDUSC.
2. Els espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari segons el PTMB estan sotmesos a un règim especial de protecció i són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols informatius complementaris del PTMB assenyalen els valors que en cada cas han motivat la protecció especial.
3. En els espais de protecció especial, d'acord amb l'article 2.9 del PTMB, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen al punt 4 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.11 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB.
 - b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 3, 4, 5, i 6 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais. Aquestes edificacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.11 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB. Les activitats definides com a tipus B i C s'hauran d'ubicar, si la finca disposa d'aquesta

qualificació, preferiblement en sòls de protecció preventiva clau N1. Les edificacions que puguin derivar-se de plans i projectes que afectin de forma apreciable els espais que formen part de la Xarxa Natura 2000 han de ser avaluades atenent a les condicions legals específiques.

4. En els espais assenyalats de protecció especial que es destinin a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió aquelles que preveuen el punt 6 a i b de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles concordants del Reglament corresponent.
5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables especificades a l'apartat 2, requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.
6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en espais de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe d'espais, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmuntats i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en espais de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen les Directrius del paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades.
7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea d'espais de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat:
 - a) Millora esperada de l'espai protegit
 - b) Vegetació i hàbitats de l'entorn
 - c) Fauna de l'entorn
 - d) Valor edafològic
 - e) Funcions de connector biològic
 - f) Estabilitat del sòl
 - g) Funcions hidrològiques
 - h) Fragmentació del sòl
 - i) Gestió dels residus
 - j) Accessibilitat i necessitat de serveis
 - k) Increment de la freqüentació
 - l) Patrimoni cultural i històric
 - m) Patrimoni geològic
 - n) Zones humides
 - o) Paisatge
 - p) Qualitat atmosfèrica
 - q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– han de ser determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

Art. 186 Preservació agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N2a1)

1. Definició:
 - a) Comprèn tots aquells terrenys, de protecció especial segons el PTMB, on es desenvolupen activitats agrícoles, situats de manera adjacent al marge esquerra a la riera de Santa Susanna al sud de l'autopista en un context d'antropització relativament alt i sense protecció reglada.

- b) L'objecte de la seva regulació és el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola i la possibilitat d'acollir determinades activitats específiques d'interès públic (esportives, de lleure, culturals i educatives) que s'hagin d'emplaçar en el medi rural amb determinades restriccions, com la compatibilitat amb els valors ambientals dels espais i els espais adjacents.
2. Regulació específica dels usos:
- a) Els usos principals són:
- Agrícola: pel manteniment dels conreus existents i la recuperació dels antics del lloc.
 - Ramader: de tipus ramaderia familiar,
 - Usos relacionats amb la guarda, cria i ensinistrament d'animals, i les hípiques inferiors a 50 cavalls.
- b) S'admeten els usos secundaris següents:
- Usos residencials, que només inclouen els habitatges familiars i l'allotjament de persones treballadores temporeres directa i justificadament associats a una activitat agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals i els habitatges familiars que la legislació urbanística admet en masies i cases rurals incloses en el Catàleg.
 - En masies i cases rurals incloses en el Catàleg, quan estigui expressament admès a la fitxa normativa corresponent:
 - Habitatge familiar
 - Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament
 - Establiment de turisme rural
 - Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
 - Equipament
 - Serveis comunitaris
 - Esportives
 - Usos ambientals, especialment activitats de conservació, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
 - Usos de lleure, esbarjo i esportiu, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
 - Usos d'equipaments de caire cultural i associats a centres d'interpretació o d'acollida i informació de visitants, exclusivament sobre edificis existents, o d'altres que justifiquin la seva major idoneïtat i compatibilitat amb la preservació dels valors naturals, productius i patrimonials.
 - Les activitats d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, concretament, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti (article 47.4.a) del TRLLU), dins de les quals es poden incloure les hípiques.
- c) No s'admet la transformació dels espais cultivats actuals a excepció de possibles canvis en els tipus de conreu o la seva reforestació, per tant també són admissibles els usos forestals, ja sigui per abandonament o per actuacions concretes. Es prohibeix la nova obertura de camins (a excepció dels necessaris per a la prevenció d'incendis) i l'abocament de residus agraris als cursos d'aigua.

Art. 187 Preservació agrícola de manteniment (clau N2a2)

1. Definició:
- a) Comprèn tots aquells terrenys, de protecció especial segons el PTMB, situats al nord de l'autopista (alguns d'ells adjacents a la riera de Santa Susanna) a on es desenvolupen o es podrien desenvolupar activitats agrícoles i altres associades a la producció de bens orgànics els quals estan immersos en una matriu territorial de més alta qualitat ecològica, en un entorn clarament biodivers i amb una important continuïtat ecològica, i amb presència d'hàbitats biodiversos que cal que siguin preservats de nivells de pertorbació ambientals alts.
- b) L'objecte de la seva regulació és el manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola compatible amb la conservació dels valors biodiversos i paisatgístics més actuals, és a dir els valors d'interès ambiental, social i econòmics.

2. Regulació específica dels usos:

a) Els usos principals són:

- Agrícola: pel manteniment dels conreus existents
- Ramader: de tipus ramaderia familiar

b) S'admeten els usos secundaris següents:

- Usos residencials, que només inclouen els habitatges familiars que la legislació urbanística admet en masies i cases rurals incloses en el Catàleg.
- En masies i cases rurals incloses en el Catàleg, quan estigui expressament admès a la fitxa normativa corresponent:
 - Habitatge familiar
 - Establiment de turisme rural
 - Equipaments
 - Serveis comunitaris
- Usos ambientals, especialment activitats de conservació, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
- Usos de lleure i esbarjo, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
- Usos d'equipaments, de caire cultural i associats a centres d'interpretació o d'acollida i informació de visitants, exclusivament sobre edificis existents, o d'altres que justifiquin la seva major idoneïtat i compatibilitat amb la preservació dels valors naturals, productius i patrimonials.
- Les activitats d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, concretament, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti (article 47.4.a) del TRLLU), dins de les quals es poden incloure les hípiques.

Art. 188 Preservació ecològica i paisatgística terrestre (clau N2b1)

1. Definició:

- a) Contempla els espais biodiversos arboris, arbustius o altres, situats al marge esquerra de la riera de Santa Susanna de protecció especial segons el PTMB, i sense protecció reglada, que per les seves característiques de composició i estructura, així com de continuïtat ecològica i disposició estratègica formen part del Sistema internodal de connexions ecològiques entre espais de protecció especial de Catalunya.
- b) L'objectiu de la seva protecció és el manteniment d'aquests espais per tal d'assegurar la seva funció com a espais de lligam i relació entre els espais protegits propers, amb especial incidència entre el Parc del Montnegre i el Corredor i l'espai de la Conreria-Sant Mateu - Céllecs de la Serralada Litoral. Atesa la seva funció de connector ecològic, en l'àmbit de connexió ecològica cal preservar l'estat de permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu

2. Regulació específica dels usos:

- a) L'ús principal és l'ús forestal compatible amb la conservació del medi natural, i activitats forestals orientades exclusivament a la conservació amb espècies autòctones tradicionals, que en el cas dels terrenys adjacents als torrents i rieres, haurà de ser de vegetació de ribera.
- b) S'admeten els usos secundaris següents:
 - Els usos tradicionals, agroramaders, propis de la zona i que no transformin essencialment la qualitat ecològica de l'espai i amb els de lleure associats a l'espai.
 - En masies i cases rurals incloses en el Catàleg, quan estigui expressament admès a la fitxa normativa corresponent:
 - Habitatge familiar
 - Establiment de turisme rural
 - Activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració
 - Equipament
 - Serveis comunitaris

- Usos ambientals, especialment activitats de conservació, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
 - Usos d'equipaments, de caire cultural i associats a centres d'interpretació o d'acollida i informació de visitants, exclusivament sobre edificis existents, o d'altres que justifiquin la seva major idoneïtat i compatibilitat amb la preservació dels valors naturals, productius i patrimonials, sempre que no puguin ser causa de pertorbació de la funció de connexió.
 - Usos de lleure i esbarjo, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
 - Les activitats d'interès públic que necessàriament s'hagin d'emplaçar al medi rural, concretament, les activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti (article 47.4.a) del TRLLU), dins de les quals es poden incloure les hípiques.
- c) Queden prohibides noves activitats extractives, els usos urbans, residencials i industrials, així com aquells equipaments que puguin ser causa de pertorbació ambiental sobre els valors naturals i de la funció de connexió ecològica.
3. Regulació específica de les construccions i infraestructures existents:
- a) En les edificacions existents es podran autoritzar altres usos diferents dels que varen motivar la seva edificació, sempre que estiguin inclosos al catàleg de masies i cases rurals, i que aquest nous usos no comportin impacta visual o paisatgístic negatiu, i que siguin compatibles amb els valors i usos admesos en la zona.
 - b) Amb caràcter excepcional es podran admetre les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles d'acord amb l'article 47.4 del TRLLU que, per raó de les exigències tècniques pròpies del servei, sigui precís ubicar-lo en aquesta zona. Però cal tramitar el projecte d'actuació específica, amb el tràmit corresponent segons l'article 48 del TRLLU. Llevat que específicament estigui contemplat al catàleg de masies en sòl No Urbanitzable.
 - c) Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en aquesta zona, com també la millora dels que hi ha, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural.

Art. 189 Preservació ecològica i paisatgística fluvial (clau N2b2)

1. Definició:

- a) El sòl de preservació ecològica i paisatgística fluvial comprèn els sòls no urbanitzables situats a l'espai fluvial que per les seves característiques de composició i estructura, així com de continuïtat ecològica i disposició estratègica formen part del Sistema internodal de connexions ecològiques entre espais de protecció especial de Catalunya.
- b) El marc conceptual i principis bàsics vinculats a aquesta clau urbanística és la Directiva Marc de l'Aigua (Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre del 2000 per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües).

Aquesta directiva determina que:

- L'aigua no és un bé comercial com els altres, sinó un patrimoni que cal protegir, defensar i tractar com a tal.
 - L'aigua, a més de valorar-la com a recurs, cal reconèixer-la com a part indispensable de la vida i del medi ambient. Cal reconèixer la seva funció ecològica i social, i el seu paper com un bé públic que cal protegir i conservar. Així doncs, cal entendre la gestió de l'aigua des d'una altra mirada, basada en un ús sostenible d'aquest bé natural. L'aigua, pels seus valors ecològics i socials, és més que un recurs, és un element essencial i imprescindible que cal preservar.
- c) Formen part d'aquesta categoria els espais corresponents a l'Hàbitat d'Interès Comunitari Alberedes, salzedes i altres boscos de ribera (codi 92A0) localitzats a la riera de Santa Susanna i els seus tributaris.

2. L'objectiu de la seva protecció és el manteniment d'aquests espais fluvials per tal d'assegurar la seva funció com a espais d'interès ecològic, inclosa la connectivitat ecològica, vinculats a la circulació de l'aigua.
3. Regulació específica dels usos:
 - a) L'ús principal és el forestal, havent de respectar la seva condició de desguàs natural de les esorrenties de pluja.
 - b) S'admeten els usos secundaris següents:
 - Agrícola limitat als camps existents.
 - Usos ambientals, especialment activitats de conservació i restauració ecològica, educació ambiental, correcció o restauració d'espais degradats, inclosa la repoblació forestal, silvicultura de conservació i preventiva, amb relació al control de plagues i prevenció d'incendis.
 - Usos de lleure i esbarjo, en espais no adaptats, sense infraestructures de suport que requereixin construccions o transformacions significatives de l'entorn.
 - Els usos d'interès públic, regulats a l'article 47.4 i 47.5 del TRLU, que hauran de presentar la màxima integració paisatgística. Amb el tràmit corresponent segons l'article 48 del TRLU.

Art. 190 Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles (clau N2c1)

1. Definició

- a) Els sòls de Preservació de valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles (clau N2c1) es situen en el Pla de la Torre i en part dels terrenys que el PDUSC classifica en la categoria de sòl costaner especial (UTR-CE), on no concorren els valors intrínsecs o de posició assenyalats en els àmbits de la resta del Pla de la Torre, i on el nou model urbanístic i territorial propugnat pel POUM, ha de fer front als requeriments de vertebració urbanística que no es poden assolir en altres àmbits del municipi.
- b) L'objectiu de la seva protecció té la vocació de proveir possibilitats per a desenvolupar activitats plenament compatibles amb l'activitat agrícola i els valors generals reconeguts. Per tant estableix que serà prioritària la distribució esparsa dels elements que la conformin, la minimització i adequació d'acord amb els valors dels espais dels elements constructius que calguin. Tot convenientment treballat sota aquests criteris a partir de la confecció de l'instrument derivat de pla especial, per tant sota la tutela i garantia del administració pública competent.

2. Condicions d'ordenació

Serà preceptiu la tramitació d'un Pla Especial, juntament amb els terrenys de la subzona N2c2, que estableixi l'estratègia ecològica i ambiental que serà el marc de referència per determinar la regulació dels usos en general i en particular l'encaix i el tractament amb els espais agrícoles, dels espais arbrats i els equipaments amb usos compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu. Les activitats i serveis plantejats seran no compatibles amb els usos urbans.

El Pla Especial complirà les condicions següents:

- a) El Pla especial s'ajustarà al que disposa la legislació urbanística i sectorial vigent, i donarà compliment:
 - El Pla especial haurà de ser objecte d'avaluació ambiental.
 - El Pla Especial establirà les condicions d'ocupació dels usos, les separacions entre elles, els tipus i dimensions i els accessos, així com qualsevol altre disposició que correspongui.
 - No s'admet cap altra construcció que no sigui un element complementari o de serveis, com fonts, pèrgoles, etc. En cap cas l'ocupació dels elements amb volum podrà superar el 2% de la superfície de la zona i no superaran els 3,5 metres d'altura, i amb materials naturals (fusta, teixits, etc).
- b) Els altres usos admesos que no siguin els agrícoles s'hauran de distribuir de manera esparsa i amb una ocupació màxima de 150 m².
- c) En qualsevol cas caldrà realitzar la corresponent avaluació ambiental estratègica, o eventualment la avaluació d'impacte dels projectes que comporti.
- d) El Parc s'estructurarà de forma que garanteixi la permeabilitat i es respectarà la traça del Camí del Mig. Es facilitarà les travessades nord-sud i est-oest que es grafien en l'estructura de camins.

3. Els usos admesos

- L'ús principal serà el agrícola, però en determinats llocs i circumstàncies, s'admetran altres usos compatibles que s'hagin d'emplaçat en el medi natural, com poden ser usos esportius, culturals i l'ús de lleure (passeig, estada i refugi climàtic, etc) que han de ser a l'aire lliure.
 - Pel que refereix a les masies i cases rurals existents dins d'aquesta zona, en tant que incloses en el catàleg de masies i cases rurals, cal garantir-ne la seva preservació d'acord amb l'objectiu del propi catàleg.
 - En aquests edificis seran admissibles les activitats que autoritza el catàleg de masies.
 - No s'admeten els usos secundaris següents: l'aprofitament de recursos naturals mitjançant activitats extractives.
 - En tant no s'executi les determinacions del Pla Especial només són admissibles els usos agrícoles dels terrenys.
 - No s'admet la construcció de nous habitatges.
4. Els sòls inclosos en aquesta clau N2c1 mantindrà el 75% dels conreus i les seves infraestructures existents al Pla de la Torre, inclosos conreus de la zona classificada com CE per el PDUSC (claus N2c2 i N2c1) en la proposta POUM) previ estudi del manteniment de les explotacions agrícoles existents. No computarà el terreny que ocupa ara el Càmping Oasis.
 5. Els camins que donen servei a les diferents explotacions agrícoles tant del Pla de Balasc com del Pla de la Torre s'han de mantenir per l'ús que són classificats al cadastre (uso agrario) per no crear interferències en les tasques laborals que sobre aquets camins es realitza donant servei a les diferents explotacions. Els camins agraris són les infraestructures juntament amb els recs i desguassos, de les activitat agrícola que conforma l'espai agrari i no és adient interferir en aquestes infraestructures

Art. 191 Preservació valors agrícoles, ecològics amb ús social compatible (clau N2c2)

1. Definició:
 - a) Comprèn una part dels terrenys del Pla de la Torre qualificats pel PDUSC de CE, limitats per la zona de Preservació valors agrícoles, ecològics amb activitats compatibles (clau N2c1), i els terrenys ocupats actualment pel Càmping Oasis.
 - b) L'objectiu de la seva protecció té la vocació de proveir espais de cohesió i trobada social sobretot basats en el gaudi de l'entorn i el paisatge (serveis ecosistèmics culturals) com són per exemple: estades, passeigs, jocs no competitius, espectacles de petit format, activitats de relaxació, etc. Totes elles activitats plenament compatibles amb l'activitat agrícola i els valor generals reconeguts. En aquest cas també serà convenientment recollits a partir de la confecció de l'instrument derivat de Pla especial, per tant sota la tutela i garantia del administració pública competent.

2. Condicions d'ordenació

Sobre els sòls inclosos en aquesta clau N2c2- Preservació de valors agrícoles i ecològics amb ús social compatible es redactarà un Pla Especial Urbanístic, conjuntament amb el terrenys inclosos en la clau N2c1, que establirà com s'ordenen els terrenys, quins usos es poden realitzar i amb quines condicions a cada subzona.

A més, i amb coherència amb l'exposat, permetrà millorar la mobilitat (no motoritzada, excepte serveis) i contribuirà a aprofitar i orientar el turisme no estacional. En definitiva un element territorial nou amb un increment substancial dels serveis ecosistèmics que aculli usos i activitats compatibles i permeti generar alhora cohesió social per a la població.

En aquest cas caldrà realitzar la corresponent avaluació ambiental.

3. Els sòls inclosos en aquesta clau N2c2 mantindrà el 75% dels conreus i les seves infraestructures existents al Pla de la Torre, inclosos conreus de la zona classificada com CE per el PDUSC (claus N2c2 i N2c1) en la proposta POUM) previ estudi del manteniment de les explotacions agrícoles existents que farà el Pla Especial. No computarà el terreny que ocupa ara el Càmping Oasis.
4. Els camins que donen servei a les diferents explotacions agrícoles de la zona N2C2 s'han de mantenir per l'ús que són classificats al cadastre (uso agrario) per no crear interferències en les tasques laborals que sobre aquets camins es realitza donant servei a les diferents explotacions. Els camins agraris són les infraestructures juntament amb els recs i desguassos, de les activitat agrícola que conforma l'espai agrari i no és adient interferir en aquestes infraestructures. Tanmateix caldrà compatibilitzar els desplaçaments en el històric camí del mig, en part privatitzat, i el perpendicular des de l'hotel Santa Susanna Resort fins el vial darrera els hotels, per a vianants,

bicicletes i serveis d'emergència. En el supòsit de necessitar algun pas més, s'haurà de justificar i adoptar les mesures perquè sigui amb la menor incidència a l'activitat agrària i en tot cas limitat al pas de vianants i bicicletes. També aquí cal un esforç per senyalitzar els recorreguts, els trànsits admesos i els prohibits i si cal establir una regulació concreta de pas.

5. Regulació general de l'ús:

El sòl de preservació valors agrícoles, ecològics, està subjecta al següent règim d'ús:

- a) Han de continuar desenvolupant la seva activitat agrícola vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les activitats pròpies del sòl no urbanitzable. Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic al Catàleg. En tots dos casos, sempre que les edificacions permeses se situïn fora de la servitud de protecció. Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi paisatgístic.
- b) Els usos admesos són: Agrícola, i Educació en el lleure.
- c) Els altres usos admesos en el Parc de Mosaïc són: Cultural i l'ús de lleure de les persones (passeig, estada, refugi climàtic, etc)
- d) No s'admet la construcció de nous habitatges.

6. Regulació específica dels usos:

- a) L'ús principals és l'agrícola per potenciar la seva productivitat.
- b) S'admeten els usos secundaris vinculats a l'activitat agrícola següents:
 - Els que admet el catàleg de masies
 - Els necessaris per l'explotació agrícola.
 - Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi d'impacte i integració paisatgístic.
 - Únicament es permeten cartells destinats a l'orientació geogràfica, no permetent-se cartells publicitaris.
- c) No s'admeten els usos secundaris següents:
 - L'aprofitament de recursos naturals mitjançant activitats extractives.

Art. 192 Protecció reglada (clau N3)

1. El sòl de protecció reglada el constitueixen les parts del territori que per la seva qualitat i disposició estratègica garanteixen, d'una banda, els valors paisatgístics, ambientals, patrimonials i econòmics i dels processos de desenvolupament i desplaçament de les espècies tot garantint la permeabilitat de la matriu territorial, i que el planejament urbanístic municipal ha de preservar dels processos de transformació urbanística per disposició de la legislació sectorial de protecció o policia del domini públic, de protecció de la natura o del patrimoni cultural, o per les determinacions del planejament territorial o dels plans directors urbanístics.
2. En aquest sòl de protecció reglada es distingeixen quatre subzones:
 - Protecció reglada agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N3a1)
 - Protecció reglada agrícola (clau N3a2)
 - Protecció reglada agrícola d'alt valor (clau N3a3)
 - Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre (clau N3b1)
3. El sòl de protecció reglada forma part dels espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari segons el PTMB i li son d'aplicació els apartats 2 al 7 de l'article 185.

Art. 193 Protecció reglada agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N3a1) i ecològica i paisatgística terrestre (clau N3b1)

1. Definició:

- a) El sòl de Protecció reglada agrícola susceptible d'activitats compatibles (clau N3a1) comprèn tots aquells terrenys on es desenvolupen activitats agrícoles, situats de manera adjacent a la riba dreta de la riera de Santa Susanna, al sud de l'autopista i, en un context d'antropització relativament alt i amb protecció reglada.

- b) El sòl de Protecció reglada ecològica i paisatgística terrestre (clau N3b1) contempla els espais biodiversos arboris, arbustius o altres, situats a la riba dreta de la riera de Santa Susanna i per sota de l'autopista, que per les seves característiques de composició i estructura, així com de continuïtat ecològica i disposició estratègica formen part del Sistema internodal de connexions ecològiques entre espais de protecció especial de Catalunya.
- 2. L'objectiu de la seva protecció i la regulació específica dels usos es troba en els articles 186, clau N3a1, i 188, clau N3b1, d'aquesta secció.

Art. 194 Protecció reglada agrícola (clau N3a2)

- 1. Definició:
 - a) El sòl de Protecció reglada agrícola comprèn aquells sòls de valor agrícola del Pla de La Torre que el PDUSC qualifica de C2 i C3 en el sòl no urbanitzable comprès entre la zona comercial junt a la NII i el sector hotel·ler i des del sector del Torrentó de Can Gelat fins el límit amb les zones N2c1 i N2c2. Són terrenys de valor agrícola que tot i quedar encaixats pels extrems urbans i amb les zones N2c1 i N2c2, han de continuar desenvolupant la seva activitat agrícola.
 - b) L'objecte de la seva regulació és que es mantingui l'activitat agrícola que realitza i orienti convenientment la solució de les disfuncions i degradació existent, sobretot de la zona perimetral.
- 2. Regulació general de l'ús:

El sòl de Protecció reglada agrícola està subjecta al següent règim d'ús:

 - a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les esmentades activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclòs l'habitatge familiar preexistent que estigui directament i justificadament associat a aquestes. Així mateix s'admet la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses pel planejament urbanístic en el Catàleg. Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi paisatgístic.
 - b) No s'admet la construcció de nous habitatges.
- 3. Regulació específica dels usos:
 - a) L'ús principals és l'agrícola, que correspon a un exercici més intens de l'activitat agrícola en el qual, per potenciar la seva productivitat, s'admet en general una major intensitat en les obres i intervencions vinculades.
 - b) S'admeten els usos secundaris vinculats a l'activitat agrícola següents:
 - Els que admet el catàleg de masies
 - Els necessaris per l'explotació agrícola.
 - Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà elaborar un estudi paisatgístic.
 - No es permet la instal·lació de cartells de propaganda llevat dels que serveixen exclusivament per a l'orientació.
 - c) No s'admeten els usos secundaris següents:
 - L'aprofitament de recursos naturals mitjançant activitats extractives.

Art. 195 Protecció reglada agrícola d'alt valor (clau N3a3)

- 1. Definició.
 - a) El sòl de Protecció reglada agrícola d'alt valor del Pla de Balasc comprèn aquells sòls d'alt valor agrícola que el PDUSC qualifica de C1 en el sòl no urbanitzable comprès entre la NII i la via del ferrocarril i des del terme municipal de Pineda fins el límit del sòl urbà a la Riera, on es desenvolupen activitats agrícoles d'alta qualitat i producció de béns orgànics.
 - b) L'objecte de la seva regulació és el de promocionar i consolidar un espai de reforçament, manteniment i desenvolupament de l'activitat agrícola de qualitat, per tal de poder establir un marc adient per fer possible un Parc Agrari. Que es pugui desenvolupar adaptativament als canvis que condicionen l'activitat, de manera

que sigui compatible amb la conservació dels valors biodiversos i paisatgístics més actuals, és a dir els valors d'interès ambiental, social i econòmics.

- c) En el Pla de Balasc es preveu situar el Centre d'investigació i interpretació, qualificat de sistema d'equipaments.

2. Regulació general de l'ús:

El sòl no urbanitzable de Protecció reglada agrícola d'alt valor està subjecte al següent règim d'ús:

- a) S'admeten els usos directament vinculats a la naturalesa rústica dels terrenys, és a dir, els usos i les activitats agrícoles, així com aquelles construccions, edificacions i instal·lacions de nova implantació directament vinculades a les activitats pròpies del sòl no urbanitzable, inclosa l'habitatge familiar, la reconstrucció i rehabilitació de masies i cases rurals que estiguin incloses per planejament urbanístic en el Catàleg. En tots dos casos, sempre que les edificacions permeses se situïn fora de la servitud de protecció.
- b) No s'admet la construcció de nous habitatges.
- c) Per a l'autorització de les construccions i edificacions de nova planta, inclosos els hivernacles, caldrà tramitar un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística.
- d) Únicament es permeten cartells destinats a l'orientació geogràfica, no permetent-se cartells publicitaris.
- e) Per a l'autorització dels projectes d'usos, obres, instal·lacions i construccions admesos en aquesta subcategoria, es requerirà, en tots els casos formular un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística i el procés d'Avaluació d'impacte Ambiental en aquells casos previstos per la normativa corresponent, d'acord amb el PDUSC.

SECCIÓ 3 - REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Art. 196 Edificacions admeses

- 1. No s'admeten edificacions de nova planta, excepte les regulades en la normativa específica de la zona, en les qualificacions de:
 - a) Preservació ecològica i paisatgística terrestre (clau N2b1)
 - b) Preservació ecològica i paisatgística fluvial (clau N2b2)
- 2. En el sòl Rústic (clau N1), Agrícola d'alt valor (clau N2a3), Agrícola de valor (clau N2a4) i dels Sòls Agrícoles (clau N2a1 i N2a2) només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:
 - Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, i 6 de l'article "Limitacions i condicionants en sòl de protecció especial" per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl.
- 3. Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola o forestal:
 - a) Les construccions o instal·lacions destinades específicament a la cria d'animals o bé al conreu d'espècies vegetals.
 - b) Les construccions destinades a la guarda de la maquinària i demés estris al servei de les activitats forestals, de cria d'animals o de conreu d'espècies vegetals.
 - c) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt.
 - d) Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies vegetals.

Art. 197 Condicions generals de les construccions en general en el sòl no urbanitzable

Les noves construccions en les àrees permeses per aquest POUM, així com les obres d'ampliació, conservació, consolidació, rehabilitació, remodelació, reconstrucció dels edificis existents, han d'assegurar la seva compatibilitat amb la protecció dels valors ambientals i paisatgístics, de conformitat amb els criteris ambientals adoptats en aquest POUM, i especialment quant a l'ocupació del sòl, i s'ajustaran a les següents condicions generals:

1. Emplaçament

- a) No es permeten edificacions a les bandes que constitueixin línies de força del paisatge (entenent-les com els límits convexos de canvi d'orientació i de canvi de pendent de les vessants muntanyoses) ni edificacions que ocupin punts culminants.
- b) Les edificacions es situaran sempre en terrenys amb un pendent inferior al 20%.
- c) En terrenys agrícoles, la ubicació de noves construccions evitarà la reducció o la fragmentació de l'espai conreat en aquest sentit, les edificacions s'hauran de situar, de manera preferent, al peu de les vessants, o, en el cas del Pla de Balasc i Pla de la Torre, en un extrem de la finca.
- d) En terrenys forestals, la ubicació de noves construccions no representarà cap disminució de les formacions arbòries. Les edificacions hauran de situar-se en terreny erm o d'antics conreus, en clarianes, en posició tangencial amb el perímetre del bosc o bé en zones de bosc degradat.
- e) Les construccions respectaran les zones de protecció dels sistemes viari i hidrològic.
- f) Per a noves edificacions o construccions s'haurà de redactar un projecte que contempli:
 - La posició paisatgística de l'edificació i l'impacta visual.
 - Els efectes territorials de la seva implantació.
 - L'àmbit de servituds, per evitar la formació de nucli de població.
 - Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

I caldrà tramitar-se segons l'article 48 i 49 del TRLLUC o corresponents en cas de canvi normatiu.

2. Tractament exterior dels edificis: integració ambiental de les construccions

- a) Les obres de reforma de les edificacions tradicionals existents es realitzaran conservant els elements arquitectònics que donen caràcter a l'edifici i mantindran, respecte a la seva composició volumètrica, el caràcter compacte amb un sol volum, o bé un volum principal predominant i d'altres d'agregats d'inferior dimensió, de manera que el conjunt presenti una configuració inequívocament unitària.
- b) S'utilitzarà la teula ceràmica característica de la zona, si bé, quan es tracti d'edificacions no tradicionals, podran autoritzar-se altres materials que presentin tonalitats cromàtiques similars, prèvia justificació raonada del seu ús i de l'impacta de la seva aplicació.
- c) El pendent de les cobertes no podrà ultrapassar el 30%. Tan sols es permeten terrats plans quan es justifiqui per necessitats vinculades a l'activitat rural.
- d) Els cossos sobre la coberta de l'edifici (torretes d'escala, dipòsits d'aigua, xemeneies, panells de captació d'energia solar, etc.) quedaran integrats en la composició projectual de l'edifici o ocults.
- e) Les línies de conducció elèctrica i telefònica, les antenes de televisió i ràdio, les plaques solars, i les parabòliques, únicament es podran col·locar preferentment sobre la coberta, i no a la façana, i no han d'ocupar posicions excessivament visibles des de l'exterior, sens perjudici que s'admetin solucions alternatives per desplegar les xarxes en condicions viables des del punt de vista tècnic si es disposen de canalitzacions u altres recursos que s'hauran d'adequar a la composició de la façana.
- f) En els llocs on sigui freqüent l'arbrat, o allà on les preexistències de l'entorn ho aconsellin, es projectarà i plantarà al llarg de les noves edificacions fileres d'arbres, d'espècies autòctones, en una proporció mínima d'un arbre cada 5 m de longitud, a l'objecte de matisar l'impacte visual de la construcció.

3. Condicions sanitàries

- a) Totes les edificacions, a més de les exigències especials que es puguin determinar en cada cas, hauran de depurar les seves aigües residuals amb procediments depuratiu autònoms de tractament d'aigües residuals, amb la corresponent autorització de l'ACA per els abocaments de les aigües

4. Moviment de terres

- a) Els moviments de terres per ubicar les edificacions en sòl forestal no podran representar la creació de desnivells de més de 2 metres d'alçada, comptabilitzats entre la cota més alta i la més baixa dels talussos originats per l'excavació.

5. Tramitació

L'autorització de les construccions es tramitarà d'acord amb els art 48 a 51, Disposició addicional 20a, Disposició transitòria 15a i Disposició final 9a de TRLU i als articles 47 a 60 del RLU als articles 46 a 64 del RPLU. Els l·lindars a partir dels quals es fa preceptiu informe de la CTU en les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica, son els fixats normativament a l'article 49.2 del TRLU.

Aquestes condicions d'ordenació i edificació de caràcter genèric, seran d'aplicació sempre que la clau urbanística de la zona que correspongui així ho permeti.

6. Paràmetres:

a) Habitatge:

- Ocupació màxima de les construccions: caldrà justificar-la en funció del programa funcional i la integració en l'entorn. Amb un màxim de 200m²
- Alçada màxima: sis metres i mig (6,50 m.), amb un nombre màxim de plantes de planta baixa i una planta pis.
- Situades a 10 metres dels camins rurals i 6 metres de les partions i han de respectar la línia d'edificació de la carretera.

b) Hivernacles i construccions provisional o fixes destinades a la protecció dels conreus:

- Ocupació màxima de les construccions: caldrà justificar-la en funció del programa funcional i la integració en l'entorn amb un màxim del 5% a menys que es justifiqui adequadament.
- Distància mínima: un metre (1,0 m) dels camins interiors de parcel·la, i dos metres (2,00 m) dels camins de la xarxa de camins rurals o del cadastre, a comptar de la vora del camí.
- Distància a la partió veïnes: un metre (1,0 m) a soleia i dos metres (2,0 m) en altres casos.
- Alçada màxima: cinc metres (5,0 m)

c) Altres construccions:

- Ocupació màxima del 2% de les construccions: caldrà justificar-la en funció del programa funcional i la integració en l'entorn.
- Alçada màxima: quatre metres (4,0 m), sense que sobrepassi 7 m a partir del terrenys natural en cada punt de l'edificació, excepte xemeneies, etc, que en cap punt arribaran als onze metres (11,0 m)
- Separació mínima de les partions de parcel·la: deu metres (10,0 m), excepte si està adossat a l'habitatge, sense disminuir la separació d'aquest.
- Establir-se fent conjunt amb l'habitatge, si n'hi ha. En altre cas haurà de complir les mateixes condicions fixades per l'habitatge.
- El volum i el sostre màxim estarà justificat pel corresponent projecte tècnic, que haurà de contenir la justificació ambiental que no altera la connectivitat ecològica, ni la integració paisatgística, ni genera impactes ambientals negatius irreversibles ni insostenibles atenent a les característiques de l'entorn.
- Les construccions seran de planta baixa i la llargada no serà superior a 50m. Les edificacions seran de planta rectangular, volum simple, coberta a dues aigües.
- Podran tenir una superfície màxima ocupada per finca de 2.000 metres quadrats o un màxim d'un 2% de la superfície de la finca.

- 7. La zona Preservació dels valors territorials i usos socials (claus N2c1 i N2c2) el Pla Especial determinarà les condicions anteriors de regulació de les construccions sota el criteri següent: La realització de les construccions i elements constructius es faran seguint criteris de minimització de les mateixes i sempre a favor de la permeabilitat ecològica de l'espai (evitant l'efecte barrera).

Art. 198 Noves edificacions o ampliacions existents destinades a habitatge rural

- 1. S'entén per habitatge rural o allotjament de persones treballadores justificadament associat a una explotació agrícola, ramadera o forestal.
- 2. No s'admet cap nou habitatge més enllà dels existents i dels inclosos al catàleg
- 3. Només s'admeten les potencials ampliacions dels habitatges rurals existents i d'aquells inclosos al catàleg

4. El sostre màxim construït per a les noves construccions destinades a habitatge familiar es fixa en 250 m², considerant a més 150 metres quadrats per construccions auxiliars (magatzem, garatges, sales de calderes, etc).

Art. 199 Construccions preexistents en sòl no urbanitzable

1. D'acord amb la Disposició transitòria sisena del RLU les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no siguin incloses en el catàleg de masies o cases rurals o no estiguin associades a explotacions rústiques, poden romandre sobre el territori amb l'ús esmentat, si se subjecten al règim següent:
 - a) Si els habitatges es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU i 119.1 del RLU.
 - b) Si els habitatges no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 del TRLU i 119.2 del RLU.
2. Si les edificacions objecte de l'apartat 1 anterior reuneixen les condicions mínimes d'habitabilitat, n'hi ha prou amb l'obtenció de la corresponent cèdula d'habitabilitat per a reprendre l'ús d'habitatge. Si hi manquen les condicions mínimes d'habitabilitat, les obres necessàries per a assolir-les, poden ser autoritzades mitjançant el procediment regulat en els articles 59 a 60 del RLU i els articles 57 i 64 del RPLU, sempre que siguin autoritzables d'acord amb el règim de fora d'ordenació o de disconformitat que els sigui aplicable.
3. D'altra banda, d'acord amb la disposició transitòria setena les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents de l'habitatge que no siguin admesos pel TRLU:
 - a) Si es van implantar il·legalment, i ha prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada, resten subjectes al règim de fora d'ordenació que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del TRLU i 119.1 del RLU.
 - b) Si no es van implantar il·legalment, resten subjectes al règim de disconformitat que estableixen els articles 108.4 del TRLU i 119.2 del RLU, sens perjudici que es puguin autoritzar les obres de consolidació i rehabilitació i els canvis d'ús, sempre d'acord amb les condicions que estableix aquest Pla.
4. Els canvis d'ús en les esmentades edificacions s'han d'ajustar en qualsevol cas a les determinacions del TRLU, llevat que es tracti de reprendre el mateix ús concret que va ser objecte d'autorització, i estan subjectes a l'obtenció de llicència municipal d'acord amb el procediment que regula els articles 59 a 60 del RLU i els articles 57 i 64 del RPLU.

Art. 200 Execució d'obres i implantació d'usos en construccions preexistents

1. Les casuístiques que es poden trobar són:
 - Edificacions Catalogades
 - Edificacions no catalogades destinades a una activitat agrícola, ramadera o en general rústica.
 - Edificacions no catalogades que puguin acollir-se a les disposicions transitòries 6a i 7a del RLU
 - Edificacions no catalogades que puguin acollir-se al punt 3 de la disposició transitòria 15a del TRLU
2. Usos admesos i condicions d'implantació
 - En relació a les edificacions catalogades si aplicarà el que determina el POUM en relació al catàleg (normativa i fitxes).
 - En les edificacions no catalogades, destinades a una activitat agrícola, ramadera, o en general, rústica poden admetre's els usos amb aquest destí, sense la possibilitat d'implantar nous habitatges familiars d'acord amb el que s'ha argumentat anteriorment relatiu a la no disposició al municipi de l'extensió de sòl agrícola que pugui justificar cap nou habitatge més enllà dels existents i dels inclosos al catàleg.
 - En les edificacions no catalogades que puguin acollir-se a les disposicions transitòries 6a i 7a del RLU poden admetre's la implantació o represa d'activitats rústiques i la represa de l'ús d'habitatge familiar que fos legalment implantat o de les activitats preexistents (inclòs el turisme rural) que fossin legalment implantades d'acord amb el que estableixen aquestes disposicions transitòries.
 - En les edificacions industrials preexistents no catalogades que puguin acollir-se al punt 3 de la disposició transitòria 15a del TRLU poden admetre's les actuacions d'adequació, millora i ampliació d'acord el que aquesta disposició recull.

- En qualsevol cas, d'acord amb l'article 47.8bis del TRLU, l'ús d'habitatge d'ús turístic és admissible en qualsevol habitatge familiar legalment implantat.

3. Tramitació.

Pel que fa a tramitació de les autoritzacions pertinents per a les obres i implantacions dels usos esmentats, atesa també la gran diversitat casuística segons el cas (licència directa, informe de la CTU, PAE, PE) i les excepcions que per a cadascuna d'elles poden existir, s'estarà al que recull en conjunt al cos normatiu en matèria d'urbanisme articles 48 a 51, Disposició addicional 20a, Disposició transitòria 15a i Disposició final 9a del TRLU, als articles 47 a 60 del RLU i als articles 46 a 64 del RPLU.

Art. 201 Construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària

1. El dimensionat i les característiques de les construccions per a la prestació de serveis de la xarxa viària diferents que el de subministrament de carburants, s'han de justificar tenint en compte la intensitat i tipus de trànsit de la via a la qual es pretén donar servei i la distància respecte dels nuclis urbans existents a l'entorn, amb capacitat d'oferir els mateixos serveis. Aquestes instal·lacions han de constituir un conjunt arquitectònic integrat amb les instal·lacions de subministrament de carburants.
2. Els altres serveis complementaris de la xarxa viària admissibles en sòl no urbanitzable als què es refereix l'apartat 1 són: els tallers de reparació de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles, els bars-restaurants, la neteja de vehicles, i el comerç de venda de premsa periòdica i d'articles de primera necessitat, que hauran de estar integrades en una única llicència d'activitat.

Ambdós apartats seguiran el procediment establert a l'article 48 del TRLLU.

Art. 202 Xarxes d'instal·lacions

1. La creació de noves línies elèctriques aèries d'alta tensió o d'antenes de comunicació radioelèctrica o de telefonia s'ordenarà conjuntament amb les existents, preveient, en el primer cas, corredors al llarg de les infraestructures viàries de comunicacions i situant-se, en el segon cas, en els terrenys amb menys impacte sobre el medi tenint en compte, i sempre condicionat a que els factors tècnics ho permetin.
2. Salvat el que disposin les lleis sectorials, les noves xarxes de transport de mitja i alta tensió i subministrament d'energia elèctrica i la modificació del traçat de les existents que transcorrin totalment o parcialment en sòl no urbanitzable i que no es trobin referides al POUM, requeriran la seva prèvia definició per mitjà de Pla especial urbanístic. Aquest Pla especial serà exigible, per tant, en el cas de noves esteses de línies que tinguin per objecte regular i racionalitzar els traçats de les diferents companyies i establir les mesures adequades de protecció. Aquest Pla especial se sotmetrà al procediment d'avaluació ambiental de plans urbanístics establert per l'article 115 del RLU i per la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, o normativa substitutòria.
3. En cas de ser preceptiva l'avaluació ambiental del projecte el procediment serà l'establert a la normativa sectorial vigent.
4. Únicament quedaran excloses de la previsió de l'anterior apartat, les actuacions que consisteixin en la substitució o reparació dels elements tècnics de la xarxa sense alteració del seu traçat.
5. Com a directrius d'ordenació, els plans especials urbanístics projectaran les xarxes de referència seguint les directrius següents:
 - a) Acumulació al llarg de corredors longitudinals de serveis.
 - b) Seguiment de la traça d'altres infraestructures lineals preexistents.
 - c) Minimització de l'impacte sobre els espais al servei d'altres d'especial protecció i la interferència sobre corredors biològics.
 - d) Caldrà que les noves línies elèctriques de mitja i alta tensió incorporin, al seu pas per la zona de Sòl de Protecció Especial, subzones de Boscos i Boscos protectors, sistemes per evitar els curtcircuits i incendis, com ara el cable trenat protegit o sistemes anàlegs.
6. Igualment, en les noves torretes o substitució de les existents, caldrà eliminar els sistemes que puguin causar l'electrocució d'aus i, de retruc, l'eventual inici d'incendi forestal.

7. Les subestacions i altres instal·lacions fixes similars a nivell del sòl caldrà que es disposin amb criteris d'ocultació, ja sigui enterrant-les, si més no parcialment o bé amb tractament cromàtic (pintures preferentment de base orgànica) i/o vegetal al voltant. Quan aquestes instal·lacions necessitin d'edificació complementària, aquesta s'integrarà a l'entorn utilitzant tipologies i materials tradicionals o d'altres que ho permetin.
8. El tractament del sòl lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge adequades a les característiques del indret.

CAPÍTOL VI - CATÀLEG DELS BÉNS A PROTEGIR

Art. 203 Objecte del Catàleg

1. L'objecte del Catàleg és la preservació dels valors existents en l'àmbit del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, per mitjà de l'establiment de mesures urbanístiques de protecció jurídica de monuments, edificis, jardins, paisatges o béns culturals, d'acord amb el que estableixen els articles 59 i 71 del TRLU.
2. Aquest Catàleg té en compte les determinacions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català (DOGC, núm. 1807, de 11.10.1993; correcció d'errades en el DOGC núm. 1825, de 24.11.1993), en endavant LPCC.
3. El Catàleg contempla aquells elements del patrimoni cultural de Santa Susanna que per raó del seu interès arquitectònic, arqueològic - paleontològic, sociocultural - etnològic, natural o ambiental - paisatgístic es propugna garantir la conservació, millora o restauració dels seus valors, mitjançant l'establiment de la categoria i nivell de protecció al qual estaran subjectes i determinar el tipus d'intervenció per tal de garantir la seva preservació.

Art. 204 Tipologies dels béns

1. Els béns del Catàleg, segons la seva naturalesa i el tipus de valor associats, es poden classificar en les tipologies següents:
 - a) Tipologia 1. Arquitectònic: Configuren el patrimoni arquitectònic els elements o conjunts amb valor cultural, històric o identitari del municipi, com monuments arquitectònics historicoartístics declarats i fortificacions, edificis i construccions, elements, conjunts, obra civil, etc.
 - b) Tipologia 2. Arqueològic – Paleontològic: El Patrimoni arqueològic el configuren el conjunt de jaciments o àrees (en subsol, sòl i vol, que poden servir pel reconeixement de la història o la cultura de l'indret, sempre que per obtenir aquest coneixement calgui estudiar-los amb metodologia arqueològica. El patrimoni paleontològic està format per aquelles zones on poden haver-hi elements fòssils no relacionats amb l'ésser humà, que permeten l'estudi dels desenvolupament de la vida vegetal i animal. En el terme municipal de Santa Susanna no hi ha béns paleontològics.
 - c) Tipologia 3. Sociocultural – Etnològic: Es considera patrimoni sociocultural – etnològic els elements o indrets d'interès sociocultural i etnològic de la memòria històrica, com barraques, fonts, pous, basses, etc.
 - d) Tipologia 4. Natural : El patrimoni natural conté indrets i/o elements puntuals amb valor del municipi, els espais geològics i els referents a la biodiversitat del territori, com espècimens botànics o zones d'interès natural.

Art. 205 Categories de protecció

1. Les categories de protecció estan determinades per la LPCC i el planejament urbanístic.
2. S'estableixen tres categories de protecció: dues que corresponen a les definides per la LPCC (BCIN i BCIL) i una tercera específica per als béns que es protegeixen per la via urbanística (BPU).
 - a) Categoria 1: Béns culturals d'interès nacional (BCIN): Són els béns immobles més rellevants del patrimoni cultural català, inclosos en el Registre de Béns Culturals d'Interès Nacional del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Gaudeixen d'aquesta protecció:
 - Els béns declarats per la Generalitat segons el procediment que estableix la LPCC.
 - Castells i fortificacions, segons el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protecció dels castells espanyols, recollit a la disposició addicional 1.2 de la LPCC.

- Creus de terme, escuts emblemes, pedres heràldiques, rotlles de justícia, etc, segons el Decreto 571/1963, de 14 de marzo, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares.
 - Determinats museus, Decreto 474/1962, de 1 de marzo, por el que determinados Museos son declarados monumentos histórico-artísticos.
 - Coves, abrics i indrets que contenen manifestacions d'art rupestre, disposició addicional 1.32 de la LPCC.
- b) Categoria 2: Béns culturals d'interès local (BCIL): Són els béns immobles integrants del patrimoni cultural que, tot i la seva significació i importància, no compleixen les condicions pròpies dels béns culturals d'interès nacional, però que cal preservar i mantenir com a identificadors del municipi. Estan inclosos en el Catàleg del Patrimoni Cultural Català del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Formen part d'aquesta categoria:
- Els Béns radicats a Catalunya que estaven inclosos en catàlegs de patrimoni cultural incorporats en plans urbanístics vigents en el moment de l'entrada en vigor de la LPCC.
 - Els Béns declarats com a BCIL pel procediment regulat per la LPCC, a través de declaracions individuals.
 - Els Béns inclosos en Catàlegs incorporats en plans urbanístics aprovats a partir de l'entrada en vigor de la LPCC que han estat comunicats al Departament de Cultura.
- c) Categoria 3: Béns amb protecció urbanística (BPU): Són aquells béns immobles no declarats ni incoats BCIN o BCIL, els valors dels quals identifiquen a l'arquitectura tradicional del lloc i/o el paisatge del municipi, que aquest pla urbanístic vol protegir pels seus valors d'interès cultural.
3. La categoria de protecció de cada element objecte de protecció s'expressa en cadascuna de les fitxes del Catàleg dels béns catalogats, que completen les condicions i limitacions generals establertes en aquestes normes.
4. Les actuacions que s'hi prevegin, hauran de minimitzar l'afectació dels terrenys urbans, agrícoles i forestals existents, tot garantint el compliment de la normativa vigent sobre riscos naturals (inundabilitat, incendis forestals, riscos geològics, etc).
5. Si el bé catalogat forma part també del Catàleg de masies i cases rurals, a més de les determinacions de la fitxa del Catàleg de béns a protegir, caldrà donar compliment a les que estableixi la fitxa del Catàleg de masies i cases rurals.

Art. 206 Nivells de protecció

1. El Catàleg de béns a protegir determina el nivell de protecció al qual estan subjectes cadascun dels elements i regula les actuacions i intervencions permeses, segons el nivell de protecció assignat. En un mateix bé podem trobar valors de diferents categories, que podran tenir un diferent nivell de protecció. S'estableixen cinc nivells de protecció:
- a) Nivell de protecció 1: Integral
- Nivell de protecció total, aplicable a aquells béns que s'han de mantenir íntegrament, amb especial respecte a les seves característiques específiques, i els elements o parts que el componen. Solament s'admeten actuacions de restauració i consolidació que no malmetin, perjudiquin o desvirtuin el bé.
 - Tots els BCIN, així com tots els jaciments arqueològics i paleontològics, siguin BCIN o no, així com els EPA, tenen aquest nivell de protecció integral, d'acord amb l'establert per la LPCC.
- b) Nivell de protecció 2: Conservació
- Nivell de protecció per als béns, elements o conjunts, lliures de modificacions substancials que els desfigurin, els quals cal preservar i revalorar globalment.
 - En termes generals són permeses les actuacions encaminades a la seva conservació i posta en valor i a la recuperació d'aquells aspectes que s'hagin vist alterats.
 - L'atribució d'una protecció amb nivell de conservació pot suposar restriccions d'ús.
 - En el cas de patrimoni arquitectònic, aquest nivell de protecció afecta aquells edificis o elements de singular valor, de la categoria BCIL, bé perquè conserven la seva fisonomia original, bé perquè, tot conservant-la en els aspectes bàsics, han perdut coherència unitària genuïna a causa d'intervencions sobre la construcció original, d'un procés de degradació o d'un canvi d'ús.
 - En aquests edificis i elements, les actuacions permeses seran les de restauració dels seus valors primitius mitjançant projectes unitaris de reforma i/o restauració.

- El grau de protecció, en el cas d'edificis, afectarà la composició i elements constitutius de façanes principals i secundàries visibles del carrer, volums generals (límits exteriors dels edificis i cobertes) i aquells espais interiors que, en cada cas particular, tinguin un valor espacial i/o artístic.
 - Aquest nivell de protecció implica també la conservació in situ dels elements d'interès que es troben en els edificis, com poden ser arcs, llindes, elements escultòrics, paviments, vidrieres, elements ceràmics, peces d'ofici, pintures murals exteriors o interiors, etc.
- c) Nivell de protecció 3: Parcial
- Nivell de protecció per als béns on interessa preservar i revaloritzar algun dels seus elements. Són permeses obres sempre i quan no es perdin els valors dels elements que van originar la protecció. Aquesta protecció és aplicable a BCIL, els valors dels quals resideixen principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en la façana o en altres elements o àmbits protegits, que serien les parts protegides; la resta de l'edifici podrà ser afectat per actuacions de rehabilitació, sempre que mantinguin o revalorin els esmentats elements protegits.
 - En el cas del patrimoni arqueològic i paleontològic els diferents nivells de protecció es poden aplicar també a qualsevol dels béns immobles protegits, ja siguin aquests BCIN, BCIL, BPU, jaciments catalogats o AEA- Àrees d'Expectativa Arqueològica (espais susceptibles de contenir en el subsòl elements o jaciments d'interès arqueològic o paleontològic). Per als jaciments i les AEA el nivell de protecció serà transitori, ja que una vegada realitzada la preceptiva intervenció arqueològica i/o paleontològica i excavades i documentades les possibles restes arqueològiques o paleontològiques existents, s'haurà de valorar si aquestes requereixen d'una protecció específica o d'algun tipus de tractament de restes arqueològiques o paleontològiques no extretes, segons el disposat en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.
- d) Nivell de protecció 4: Protecció ambiental
- Nivell de protecció per a béns i/o conjunts, els valors dels quals resideix principalment en la configuració del paisatge urbà, rural, natural o paisatgístic de notable valor ambiental.
 - Quan als béns arquitectònics, aquest nivell protegeix els béns o conjunts BCIL i BPU, els valors dels quals es troben fonamentalment a les façanes o volumetries, per formar part d'un context d'edificacions d'una mateixa tipologia que defineix un determinat ambient o paisatge urbà o rural.
 - En aquest cas, independentment de l'obra a realitzar, fins i tot la substitució total o parcial de l'edificació, caldrà una adequació ambiental, mantenir els trets tipològics de la volumetria, disposició del carener, composició de la façana, línies de coronament, etc, en el nou projecte.
 - Quant al béns naturals i ambiental – paisatgístics, aquest nivell protegeix àrees, entorn i elements puntuals, que tinguin valor ecològic i mediambiental, (com per exemple boscos, miradors, cingleres, abrics, jardins històrics, fonts naturals, arbres monumentals, etc).
- e) Nivell de protecció 5: Documental
- Nivell de protecció que permet les intervencions de conservació, restauració, reforma o rehabilitació, ampliació i, fins i tot enderroc, condicionades a deixar constància documental (planimètrica i fotogràfica) per tal de garantir la permanència de la seva memòria històrica.
 - Aquest nivell de protecció només és aplicable a aquells BPU, on per motius d'interès públic, no sigui possible la seva conservació.

Art. 207 Elements que són objecte de protecció: àmbits protegits

1. Els elements que són objecte de protecció, o els àmbits protegits en un bé catalogat, són els següents, segons s'especifica a cada fitxa del Catàleg:
 - a) Volumetria: S'entén per Volumetria l'espai que té com a límits les superfícies exteriors de l'edifici.
 - b) Coberta: S'entén per Coberta les superfícies de cobriment superior de l'edifici, incloent: la forma, el material i el color.
 - c) Façanes: S'entén per Façanes els paraments que limiten el volum exterior de l'edifici, incloent: la composició, els oficis, el material, la textura i el color.
 - d) Estructura: S'entén per Estructura el conjunt d'elements constructius que són necessaris per garantir l'estabilitat de l'edifici.

- e) Distribució: S'entén per Distribució la composició arquitectònica dels espais en planta i secció de l'edifici.
- f) Entorn: S'entén per Entorn els espais no edificats, amb vegetació o sense, situats al voltant de l'element.

Art. 208 Tipus d'intervenció

1. El Catàleg dels béns a protegir, més enllà de la identificació dels béns segons categories, i de l'establiment del nivell de protecció, identifica, per als béns arquitectònics, els mecanismes d'intervenció per als BCIL i BPU.
2. En el cas dels BCIN, és el Departament de Cultura i, en concret, la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural que correspongui, la que regula les intervencions d'acord amb els criteris detallats a l'article 35 de la LPCC.
3. La declaració d'un immoble com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL) comporta l'aplicació immediata del règim jurídic que estableix la LPCC per als béns catalogats.

Art. 209 Intervenció sobre els béns arquitectònics

1. Les intervencions sobre els béns arquitectònics poden ser:
 - a) Manteniment o conservació:
 - Intervencions que tenen com a objectiu el manteniment en correctes condicions de salubritat i ornat, sense alterar la seva estructura i distribució, ni ocultar o modificar valors constructius o morfològics, d'acord amb el deure d'ús, de conservació i de rehabilitació que estableix l'article 29 del RLU.
 - Es consideren d'aquest tipus les reparacions eventuais de tots aquells elements que estiguin en mal estat o hagin deixat de complir la seva funció (cobertes, baixants, instal·lacions, etc) i les obres d'estricta manteniment (pintura, neteja, etc).
 - b) Restauració:
 - Conjunt d'intervencions que tenen per objecte prolongar l'existència d'un bé, millorant les seves condicions físiques, restituint un bé catalogat o alguna de les seves parts a les seves condicions o estat original, comprenent les obres de consolidació, reconstrucció o demolició parcial, justificades per a la restauració, i fer a la vegada una lectura històrica de les diverses etapes de l'element.
 - c) Rehabilitació o millora:
 - Conjunt d'intervencions físiques que tenen com a objectiu l'adequació, millora o actualització de les condicions d'habitabilitat o ús, amb el manteniment de les característiques morfològiques. Inclou conceptes de modernització (de les instal·lacions i fins i tot, la redistribució del seu interior), reutilització (destinació a un altre ús més actual o col·lectiu) i reestructuració morfològica (de l'espai interior, inclús afectant als elements estructurals).
 - d) Consolidació:
 - Obres destinades a reparar els espais o edificacions que es trobin en estat deficient, a fi de garantir la seva resistència física i restablir la seva estabilitat estructural, conservant essencialment la seva configuració original, reforçant i, en casos degudament justificats, substituint elements deteriorats, per tal de garantir l'estabilitat i seguretat de l'edifici.
 - e) Reconstrucció
 - Intervenció física per a la restitució dels elements degradats d'una edificació, basant-se en una reinterpretació creativa i conceptual, aplicable en els casos en que l'avançat estat de deteriorament i la manca d'elements o documents d'anàlisi no permetem establir una veritable justificació històrica de la intervenció, predominant els criteris estètics i de relació amb l'entorn, sobre els històrics.
 - f) Desplaçament
 - Actuació que permet relocalitzar elements o part d'elements que, pel seu interès, cal conservar. El trasllat dels BCIN ha de ser autoritzat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona.
 - g) Enderroc
 - Intervenció física que suposa la desaparició total o parcial de l'edificació en els casos permesos.
2. La regulació de la intervenció o intervencions que es prescriu a les Fitxes del Catàleg no descarta la realització d'altres tipus d'intervencions sobre parts del bé catalogat o sobre algun element del mateix, sempre en el sentit de la preservació dels valors existents i d'acord amb la categoria i nivell de protecció.

Art. 210 Criteris d'intervenció sobre els BCIN i BCIL

1. Qualsevol intervenció en un monument declarat Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN) ha de respectar els criteris següents, especificats a l'article 35.1 de la Llei 9/0993, del Patrimoni Cultural Català:
 - a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que van motivar la declaració, sense perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per valorar determinats elements o èpoques.
 - b) S'ha de permetre l'estudi científic de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé.
 - c) S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.
 - d) És prohibit de reconstruir totalment o parcialment el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
 - e) És prohibit d'eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació del bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin de ser eliminades.
 - f) És prohibit de col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.
2. Les intervencions en els Béns Cultural d'Interès Local (BCIL), hauran de respectar els criteris següents:
 - a) La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que van motivar la declaració, sense perjudici que pugui ésser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per valorar determinats elements o èpoques. S'haurà de respectar el nivell de protecció i els criteris d'intervenció especificats en el Catàleg de béns a protegir.
 - b) S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.
 - c) És prohibit de reconstruir totalment o parcialment el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
 - d) És prohibit d'eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació del bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin de ser eliminades.
 - e) Està prohibit col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes en els casos concrets i justificats dels béns del patrimoni històric artístic amb la categoria de béns d'interès cultural o que puguin afectar a la seguretat pública, ni construir instal·lacions de serveis públics o privats que alterin greument la seva composició i la seva contemplació. Sens perjudici de que el promotor de la instal·lació i l'administració encarregada de l'aprovació del serveis proporcionin una solució alternativa que garanteixi la disponibilitat de canalitzacions o altres recursos necessaris per desplegar la xarxa en condicions viables des del punt de vista tècnic.

Art. 211 Intervenció sobre els béns arqueològics i paleontològics

1. Les intervencions sobre els béns arqueològics i paleontològics són les que es descriuen en el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic i estan regulades a les Normes específiques de protecció del patrimoni arqueològic de la Llei LLEI 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i a l'esmentat Reglament.
2. El procediment de sol·licitud i resolució d'intervencions arqueològiques i paleontològiques és el següent:
 - Les intervencions arqueològiques i paleontològiques han de ser prèviament autoritzades per la Direcció General del Patrimoni Cultural o per l'òrgan en qui aquesta delegui i s'han de comunicar als ajuntaments dels municipis afectats, simultàniament a la notificació a la persona o persones interessades.

- Amb la sol·licitud d'intervenció arqueològica o paleontològica caldrà adjuntar el projecte d'intervenció concretant-ne la durada, l'abast, els objectius, el pla de treball i la metodologia a aplicar, a més a més de la resta de documentació requerida, segons el disposat en l'article 7 de l'esmentat Reglament.
 -
 - El Servei del Patrimoni Arqueològic i Paleontològic de la Direcció General del Patrimoni Cultural, examina la sol·licitud presentada, demana, si s'escau, els aclariments i la documentació complementària que consideri necessària i fa la proposta de resolució.
 - La persona titular de la Direcció General del Patrimoni Cultural o la persona titular de l'òrgan en qui aquesta delegui, resol les sol·licituds d'autorització d'intervencions arqueològiques o paleontològiques en el termini de dos mesos. La falta de resolució expressa té efectes desestimatoris.
3. Qualsevol obra o actuació en el subsòl d'elements immobles catalogats, en jaciments o en AEA- Àrees d'Expectativa Arqueològica i protegits com a: BCIN, BCIL o BPU, que suposin remocions o moviments de terres, haurà de preveure la realització, ja sigui en fase prèvia o en fase d'obra, d'una intervenció arqueològica o paleontològica, a fi i efecte de determinar l'existència de restes en el subsòl corresponents a assentaments o fases constructives pre-existents. Les corresponents Llicències d'Obres municipals, que s'emetin per a aquesta finalitat, hauran d'estar condicionades en aquest sentit. Aquesta intervenció arqueològica o paleontològica haurà de comptar amb l'autorització prèvia del Departament de Cultura segons el disposat en la normativa legal vigent.

Art. 212 Intervenció sobre els béns socioculturals-etnològics, d'obra civil i naturals

1. Les intervencions sobre els béns socioculturals i etnològics i d'obra civil hauran de respectar els criteris següents, segons tipologia (el número identifica l'element):

a) Barraques i búnquer : Formen part del Catàleg de béns a protegir les següents:

- 151 Barraca de la font del Barder
- 155 Barraca de vinya de Mas Vivó Vell
- 150 Barraca del Camp d'en Rabassa
- 156 Barraca dels Pins d'en Tres Colors
- 137 Barraca dels suros d'en Plasis
- 148 Barraca d'en Pep Bufí
- 58 Barraca de Can Creus
- 10 Búnquer de la Guerra Civil

Caldrà mantenir l'accés i els materials i la volumetria de la barraca, i s'admeten les intervencions de manteniment o conservació, restauració, rehabilitació o millora i consolidació segons l'estat en que es trobi.

b) Pous: Formen part del Catàleg de béns a protegir els següents:

- 119 Pou de Cal Careto
- 118 Pou de Can Jordà
- 128 Pou de Can Pastanaga
- 122 Pou i bassa de cal Petit 1
- 46 Pou, safareig i barraca per bestiar de Can Burjons
- 121 Sínia de Can Rabassa

Caldrà mantenir els materials i els elements del pou: parets, brancals, travesser, corriola, i annexos com safareig, vogit i basses, i altres elements singulars, i s'admeten les intervencions de manteniment o conservació, restauració, rehabilitació o millora i consolidació segons l'estat en que es trobi.

c) Fonts: Formen part del Catàleg de béns a protegir les següents:

- 115 Font de Cal Curt
- 75 Font de Can Gelat
- 114 Font de Can Pep Bufí
- 85 Font del Boter
- 111 Font del Barder
- 112 Font de la Cadireta

Caldrà mantenir la deu, la boca, broc i materials de la construcció si n'hi ha, basses i entorn, si està urbanitzat, i s'admeten les intervencions de manteniment o conservació, restauració, rehabilitació o millora i consolidació segons l'estat en que es trobi.

d) Basses i regs: Formen part del Catàleg de béns a protegir les següents:

157 Bassa i rec de Can Jordà

Caldrà mantenir els materials i la geometria de la bassa i les canalitzacions de reg, siguin en superfície o soterrades, i s'admeten les obertures de pas, si per necessitats funcionals es justifiquen i les intervencions de manteniment o conservació, restauració, rehabilitació o millora i consolidació segons l'estat en que es trobi.

2. Les intervencions sobre els béns naturals hauran de respectar els criteris següents, segons tipologia:

a) Zones d'interès:

A nivell de Patrimoni natural es destaquen diferents zones d'interès per a ser destacades i considerades. Son àrees o àmbits de diferent tipologia però que destaquen pel seu valor estratègic i/o cultural com a elements del terme que atresoren un conjunt de valors naturals que els fa apreciables en el context local.

Formen part del Catàleg de béns a protegir les següents:

89 Nord forestal i continu del terme municipal de Santa Susanna

87 Riera de Santa Susanna

91 Platja de les Dunes

90 El Pla de Balasc

86 Parc de la Font del Boter

28 El Veïnat

Aquestes zones estan considerades, preservades i regulades per la present normativa del Pla. La seva protecció i regulació queda planejada tant en la qualificació del sòl a la qual pertanyen com en la corresponent normativa.

b) Espècimens botànics: Formen part del Catàleg de béns a protegir les següents:

138 Alzines de Can Jordà

131 Lledoner de Can Bonet

147 Lledoners de Can Mestres

161 Mata o Llentiscle centenari de Can Gelat

162 Lledoner de Can Burjons

Caldrà mantenir els arbres en bon estat de conservació, i aplicar les mesures fitosanitàries per la seva conservació, si s'escau.

3. Per a l'element P091 Platja de les Dunes cal atènyer-se al que estableix la disposició transitòria quarta de la Llei de costes.

Art. 213 Deures de conservació

1. D'acord amb l'article 21 de la LPCC, tots els béns integrants del patrimoni cultural català han de ser conservats per llur propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors.
2. Els Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) i els Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) no poden ser destruïts.
3. Els propietaris o titulars d'altres drets reals, posseïdors, siguin particulars o entitats públiques o privades, han de mantenir els edificis, elements arquitectònics i els seus entorns de protecció, així com les restes arqueològiques i paleontològiques, que mereixen la protecció d'aquest catàleg, en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic.
4. L'Ajuntament ordenarà d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a la conservació de les bones condicions de seguretat, salubritat i ornament públic dels béns protegits, quan els seus propietaris no tinguin cura d'aquesta conservació. En aquests casos es procedirà a la incoació d'expedient sancionador i a la seva execució subsidiària d'acord amb la legislació vigent.
5. La catalogació d'elements situats en domini públic marítimo-terrestre no implica cap deure de conservació per a l'Administració de l'Estat derivat de la seva titularitat sobre el domini públic marítimo-terrestre. Aquests deures correspondran al titular de la concessió i subsidiàriament a l'Ajuntament de Santa Susana o al promotor de la catalogació.

6. En localitzar-se ambdós elements catalogats, Platja de les Dunes i P010 Búnquer de la Guerra Civil, s'ha d'acreditar en terrenys de DPMT el títol habilitant per a l'ocupació del dit DPMT. En cas de no comptar-hi, l'element catalogat queda subjecte al que resulti de la sol·licitud del títol per a l'ocupació del DPMT, així com qualsevol altra mesura que s'hagi d'adoptar en aplicació el que estableix la normativa de costes.

Art. 214 Procediment a aplicar en cas d'obres i intervencions

1. Abans de realitzar qualsevol tipus d'obra o intervenció en els terrenys protegits amb restes arqueològiques, s'haurà d'obtenir, sense perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons contempla la Llei 9\1993, de 30 de setembre, de Patrimoni Cultural Català, i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
2. En el cas d'immobles amb la categoria de BCIN, les intervencions han de ser autoritzades pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, prèviament a la concessió de la llicència municipal.
3. En el cas d'immobles amb la categoria de BCIL, correspondrà a l'Ajuntament l'autorització de les intervencions, mitjançant la concessió de la llicència municipal corresponent.
4. En aquells béns catalogats en els que la fitxa indica que no és accessible, i que per tant ha estat objecte d'una valoració parcial, no s'admetrà cap tipus d'obra sobre un determinat element, sense que es justifiqui mitjançant un estudi previ del bé catalogat on es regulin, d'acord amb la catalogació proposada i els elements que han de ser objecte de protecció, les intervencions per la protecció del bé catalogat.

Art. 215 Documentació per a la sol·licitud de llicència

1. La sol·licitud de llicència d'obra dins dels elements del Catàleg exigirà un projecte tècnic que, a més de complir amb les exigències documentals pròpies d'una sol·licitud de llicència d'obres, incorporarà la següent documentació:
 - a) Memòria descriptiva de la situació de partida de l'element, on s'exposi detalladament l'estat de l'objecte de la intervenció, de l'entorn i dels seus usos actuals.
 - b) Memòria justificativa de la bondat de la solució proposada en el projecte tècnic, on s'aporti una valoració dels elements arquitectònics, estètics i constructius adoptats i de la seva correcta adequació ambiental i adaptació a la present normativa i a la fitxa del Catàleg.
 - c) Estudi històric i artístic, en el supòsit que l'immoble sobre el quals se sol·licita llicència formi part d'un bé declarat BCIN i BCIL.
 - d) Memòria constructiva de la intervenció a realitzar, on s'expressin amb detall les tècniques, materials, textures i cromatismes adoptats.
 - e) Autoritzacions d'altres organismes o administracions que resultin competents.
 - f) Plànol a escala 1:50 amb plantes, seccions i alçats de l'estat actual, on es detallin quines són les part o elements objecte d'intervenció.
 - g) Plànols a escala 1:50 on es detallin les obres i solucions adoptades pel projecte tècnic objecte de llicència per tal d'adequar l'edificació als requeriments.
 - h) Reportatge fotogràfic de l'estat actual de l'immoble, on s'assenyalin aquelles parts que seran objecte d'intervenció.
 - i) Fotomuntatges o dibuixos en color de l'immoble, on es mostrin amb claredat les intervencions proposades, indicant-hi colors i materials.

SECCIÓ 4 – CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

Art. 216 Objecte del Catàleg

1. L'objecte del Catàleg és la identificació i la regulació de les masies, cases rurals i altres edificacions en el sòl no urbanitzable susceptibles de ser reconstruïdes o rehabilitades, d'acord amb el que estableixen els articles 47.3 i 50.2 del TRLU i l'article 55 del RLU.
2. S'inclouen en un Inventari aquelles edificacions existents en el sòl no urbanitzable i que no compleixen les condicions necessàries per estar incloses en el Catàleg.
3. Les determinacions d'aquest capítol són aplicables a les edificacions que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, mediambientals, paisatgístiques, socials i a altres construccions anteriors a 1956 que calgui recuperar per raons arquitectòniques i històriques, i a les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu, i que estan incloses en el Catàleg.

Art. 217 Definició de rehabilitació i de reconstrucció

1. La reconstrucció o la rehabilitació es portaran a terme sobre la base respecte a la volumetria original identificada en les fitxes del Catàleg.
2. La rehabilitació fa referència a la modificació de l'estructura interior o exterior, respectant les característiques compositives de les façanes i les cobertes actuals. La rehabilitació no inclou l'ampliació de la volumetria original.
3. En la reconstrucció no s'admet l'aplicació d'una volumetria diferent de l'original, però si els petits ajustos en l'alçada de l'edificació, per motius estructurals, no superiors a cinquanta centímetres. En aquests casos s'hauran de respectar escrupolosament els materials i textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.
4. Tant en les obres de rehabilitació com de reconstrucció, s'admetran petits ajustos en l'alçada de l'edificació, per motius estructurals, no superiors a cinquanta centímetres. En aquests casos s'hauran de respectar escrupolosament els materials i textures emprades en els paraments verticals i a les teulades.

Art. 218 Condicions generals

1. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats com a cos principal en les fitxes del Catàleg, i les possibles ampliacions o noves construccions de caràcter auxiliar que s'admeti, no poden afectar els valors arquitectònics i paisatgístics concurrents, i han d'estar justificades en les necessitats derivades del desenvolupament dels usos admesos.
2. L'autorització d'obres i usos haurà de garantir, en qualsevol cas, la preservació del sòl no urbanitzable respecte el procés de desenvolupament urbà i la màxima integració de les construccions i activitats que s'hi desenvolupin.
3. En tots els casos, els projectes de rehabilitació i reconstrucció justificaran la preservació dels valors arquitectònics, històrics, mediambientals, paisatgístics o socials que han estat la raó de la seva catalogació.
4. L'entorn de les masies haurà de ser objecte de preservació, amb la finalitat de preservar no tant sols el cos principal de l'edificació, sinó també la unitat visual del conjunt construït i els elements naturals que conformen la unitat i el paisatge. Es preservaran, en concret, les esplanades, eres, pous, i altres construccions tradicionals, situades al voltant del cos principal.
5. Les determinacions normatives de la reconstrucció, rehabilitació i ampliació de cada construcció, s'especifica de manera particular per a cada cas en cadascuna de les fitxes del Catàleg de les construccions catalogades, que completen les condicions i limitacions generals establertes en aquestes normes.
6. Les actuacions que s'hi prevegin, hauran de minimitzar l'afectació dels terrenys forestals existents, tot garantint el compliment de la normativa vigent sobre riscos naturals (inundabilitat, incendis forestals, riscos geològics, etc).
7. El projecte de reconstrucció de les ruïnes s'haurà de fer mitjançant la recuperació dels vestigis existents sense possibilitat del seu enderroc, i que en qualsevol cas el projecte haurà de respectar la volumetria de l'edifici original, prèviament acreditada i/o justificada.

8. Si la masia forma part també del Catàleg de béns a protegir per formar part del patrimoni cultural, a més de les determinacions de la fitxa del Catàleg de masies caldrà donar compliment a les que estableixi la fitxa del Catàleg de béns a protegir. *Les intervencions s'hauran d'ajustar a allò establert en les fitxes del Catàleg de Béns protegits.*

Art. 219 Cos principal, cossos auxiliars i entorn de la construcció

1. D'acord amb el que disposa l'article 50.3 del TRLU, la reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original determinats com a cos principal en les fitxes del Catàleg que forma part de la documentació d'aquest Pla d'ordenació.
2. Es considerarà "cos principal" aquella part del conjunt que inclou els volums edificats originals i aquells volums que per la seva entitat i antiguitat constitueixen el cos principal de l'edificació. Reuneix alguna de les següents característiques:
 - Conté l'entrada principal de l'habitatge.
 - És la part o cos d'edificació que conté la part més antiga del conjunt.
 - Manté una supremacia funcional i visual sobre el conjunt.

Es grafia a les fitxes en color vermell.

3. Es consideraran "cossos auxiliars" o annexos aquells volums que per la seva posició o per les seves característiques (bàsicament per materials o tipus de construcció) no poden ser considerats edificació principal. Es diferencien entre:
 - Edificacions auxiliars utilitzables.
Són els volums com pallisses i elements agraris significatius que el pla vol preservar. Poden complementar els usos principals o destinar-se a altres usos dels admesos pel Catàleg.
Es grafia en color groc a les fitxes de catàleg i s'assenyalen com a recuperables.
 - Edificacions auxiliars no utilitzables (no catalogades).
Són les edificacions annexes o aïllades que no tenen els valors per a ser catalogades. Aquestes edificacions no són utilitzables per als usos permesos de la masia, i hauran de destinar-se a usos previstos per al sòl no urbanitzable en el planejament o la legislació urbanística vigent o ser enderrocades.
Són les grafiades a les fitxes amb color gris.
4. Constitueixen l'entorn de la construcció l'espai al voltant del cos principal d'edificació d'una construcció on qualsevol actuació pugui condicionar la unitat funcional i/o visual del conjunt en relació amb el paisatge més proper. En qualsevol tipus d'intervenció, l'entorn haurà de mantenir l'aspecte unitari i no s'autoritzarà la col·locació de noves tanques o elements que desfigurin el caràcter unitari del conjunt.

Art. 220 Regulació de les edificacions

1. Les edificacions existents conservaran la tipologia, composició arquitectònica, materials i colors de les edificacions tradicionals, i les de nova construcció es projectaran de forma similar a les existents contigües o properes, excepte que es digui el contrari a les fitxes.
2. Les edificacions seran de façana plana amb predomini del ple sobre el buit. Els acabats de l'edificació seran els tradicionals: pedra, remolinat i pintat o estucats. No es permet l'obra vista, excepte petits tractaments puntuals.
3. Els acabats i colors hauran de garantir una adequada integració amb les condicions paisatgístiques de l'entorn. En el cas que calgui pintar s'escollirà un color de la gamma terrosa prenen com a referència el color del sòl del lloc.
4. En relació als colors de la coberta, es tindrà present que els edificis s'hauran de cobrir obligatòriament amb teula àrab ceràmica, amb preferència de la teula envellida, excepte si hi ha preexistències de coberta plana en l'edificació. El teulat serà de teula àrab ceràmica d'aspecte envellit, amb un pendent comprès entre el 25% i el 35%. Els ràfecs seguiran la tipologia i volada de les edificacions més properes.
5. Es prohibeix la utilització dels següents sistemes i materials en l'exterior de l'edifici:
 - Pedra diferent a la de les del lloc
 - Materials plàstics
 - Pissarra

- Parets de vidre emmotllat
 - Caixes de persiana
 - Gelosies de vidre, ceràmica o formigó
 - Entregues de forjat vistes a façana
 - Rètols lluminosos de material plàstic, retroil·luminats o neons.
 - Plaques metàl·liques i plàstiques.
6. Les instal·lacions d'energies renovables, com plaques solars, generadors eòlics i altres es situaran de forma que no malmetin la imatge tradicional del lloc i s'integrin en el conjunt de forma discreta i no dominant.

Art. 221 Ampliacions

1. En general no s'admeten les ampliacions de l'edificació, ja que l'objectiu general de la inclusió en el Catàleg és la rehabilitació i la recuperació de les volumetries preexistents de l'assentament.
2. Malgrat tot, segons la tipologia de la construcció, d'acord amb el que disposa l'article 50 Bis del TRLU s'admeten petites ampliacions per fer possible la recuperació de l'assentament amb un ús col·lectiu concret, que requereix d'alguna ampliació localitzada i que simultàniament comporta l'enderroc de volums no reutilitzables com a mínim amb la mateixa superfície de l'ampliació. En aquests casos, cal prioritzar l'ampliació a través de la reutilització i transformació de les edificacions existents auxiliars a la principal, evitant al màxim les noves implantacions.
3. Quan la masia es destina a habitatge permanent, excepcionalment, s'admet l'ampliació del volum fins a assolir les condicions mínimes d'habitabilitat.
4. Per qualsevol tipus d'ampliació s'hauran de seguir els següents criteris:
 - a) L'ampliació ha de ser la mínima imprescindible i directament relacionada amb el nou ús de l'assentament.
 - b) Només s'admeten les ampliacions una sola vegada.
 - c) Cal que les ampliacions siguin en sòls amb pendent inferior al 20%.
 - d) No es poden malmetre els valors arquitectònics, històrics o paisatgístics del conjunt edificat.
5. S'estableix com a criteri general, i de resultes de la justificació per a cada intervenció, que la superfície de l'ampliació no superarà els següents percentatges de la superfície del cos principal:
 - a) masies de més de 750 m²st construïts de cos principal: no s'admeten les ampliacions.
 - b) masies d'entre 750 i 500 m²st construïts de cos principal: s'admet una ampliació màxima del 10% del sostre construït de cos principal amb un màxim de sostre total (edifici existent més ampliació) de 750m².
 - c) masies de menys de 500 m²st construïts de cos principal: s'admet una ampliació màxima del 15% del sostre construït de cos principal.
6. L'aplicació del percentatge d'ampliació es computarà únicament sobre el cos principal de la construcció, i no sobre els cossos annexos. Les ampliacions no podran alterar substancialment la configuració del conjunt preexistent.
7. Les ampliacions se situaran a una distància de 5 metres de l'eix de qualsevol camí públic.
8. Les ampliacions de nova construcció podran optar per seguir models tipològics similars a les construccions de la zona, o bé poden ser edificacions de llenguatge contemporani, que tinguin formes i volums simples, que s'integrin adequadament en el context de les edificacions tradicionals existents i amb el paisatge on s'insereixen. No obstant les possibles ampliacions han d'estar condicionades al degut estudi d'alternatives i en cap cas poden malmetre els valors patrimonials protegits.

Art. 222 Regulació dels usos

1. Els usos admesos en les construccions incloses al Catàleg resten definits per l'article 47.3.bis del TRLU de Catalunya, i són:
 - a) Habitatge familiar, quan es tracti de masies o cases rurals
 - b) Habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic en masies i cases rurals.

- c) Establiment hotel·ler, amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament, en masies de més de 1.000 metres quadrats de sostre. Singularment, en masies de més de 800 metres quadrats de sostre admès l'ús hotel·ler, condicionat a la verificació de la seva implantació idònia i viabilitat arquitectònica.
 - d) Establiment de turisme rural.
 - e) Activitats d'educació en el lleure.
 - f) Producció artístiques o de producció artesanal
 - g) Exercici de professions liberals
 - h) Restauració
 - i) Equipaments.
 - j) Serveis comunitaris
2. Els usos es concreten per a cadascuna de les construccions incloses en el Catàleg en la fitxa corresponent.
 3. La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats) suposa la immediata adequació de l'entorn, els accessos i els serveis.
 4. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest article han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn respectiu.
 5. No obstant el que estableix l'apartat 1, les construccions esmentades es poden reutilitzar per destinar-les a altres usos diferents sempre que s'acrediti que la finca en qüestió disposa d'un pla de gestió forestal o de finca aprovat i que n'acrediti l'execució d'acord amb la planificació que hi consta.
 6. L'admissió d'usos de tipus col·lectiu i/o potencialment generadors d'elevada freqüentació en diversos elements catalogats, caldrà condicionar la seva execució a la introducció de millores ambientals a la finca, a mode de mesures compensatòries (enderroc de volums no reutilitzables, millora de la xarxa hidrogràfica, increment de la permeabilitat de tancaments existents, etc.).

Art. 223 Divisió horitzontal i segregacions

1. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que s'estableixen i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat, tot complint les condicions següents:
 - a) Que es respecti l'estructura de l'edificació i que aquesta ho admeti sense ampliacions.
 - b) Sempre que la tipologia ho admeti i mai més de 4 habitatges.
 - c) La quantitat màxima d'habitatges admesos serà en funció del sostre, a raó de: 350 m² al primer habitatge (principal) i de 150 m² la mitjana dels restants habitatges.
2. Es podrà segregar una superfície de sòl vinculada a la masia inferior a la unitat mínima de conreu o forestal sempre que es compleixin les condicions següents:
 - a) Que la resta de la finca matriu no sigui inferior a la unitat mínima corresponent.
 - b) Que la segregació no obligui a crear nous camins per a l'accés a cap de les parts creades.
 - c) Que la segregació sigui per afegir-se a una parcel·la contigua amb la mateixa classificació.
3. És competència del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural l'autorització de segregacions de finques rústiques per sota de la unitat mínima de conreu, d'acord amb el que s'estipula al Decret 169/1983, de 12 d'abril i al Títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol (BOE 159, de 05/07/1995).
4. Els elements pels quals s'autoritzi la divisió horitzontal no podran ser objecte d'ampliació i els elements on s'autoritzi una ampliació no podran ser objecte de divisió horitzontal.

Art. 224 Procediment

1. El procediment d'atorgament de llicència urbanística municipal per a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions incloses en el Catàleg, serà el que estableixi en cada moment la normativa urbanística vigent.
2. Les llicències sol·licitades requeriran un informe previ de la Comissió Territorial d'Urbanisme si es tracta d'edificacions a les quals es refereixen les lletres b) i c) de l'article 47.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, o bé si es preveuen nous usos en base a l'article 222.5 d'aquesta normativa.

3. Les actuacions sobre les masies i cases rurals que estiguin sotmeses a algun tipus de risc, segons es diu a la fitxa, haurà d'acompanyar la sol·licitud de llicència amb una declaració responsable amb la descripció de les precaucions o mesures a adoptar davant aquest risc i el compromís del seu compliment.”
4. En la formulació de Plans especial o Projectes d'actuacions específiques a les edificacions del Catàleg que es trobin en una situació de risc geològic, s'haurà de realitzar un reconeixement sobre el terreny per tal d'identificar l'existència d'indicis de fenòmens geològics susceptibles de generar un risc i definir, si s'escauen, les mesures”.
5. En la documentació de la sol·licitud d'intervenció sobre una masia o casa rural, caldrà justificar que les edificacions del conjunt catalogat són anteriors a 1956, i que les reformes i possibles ampliacions posteriors han d'estar emparades amb la corresponent llicència urbanística, i que es mantenen els requisits i raons per la seva recuperació i preservació que justifiquen la seva inclusió en el Catàleg. Cas contrari, tindran la consideració de “edificacions auxiliars no utilitzables”.
6. Caldrà aportar un informe patrimonial de l'estat interior i dels valors de la masia.

SECCIÓ 5 - PAISATGE

Art. 225 Condicions generals per a les transformacions del sòl

1. Sense perjudici de les condicions específiques de les operacions d'interès estratègic general expressament aprovades per la Generalitat de Catalunya, els projectes de transformació del territori rural han de complir les condicions següents:
 - a) Les actuacions de transformació de sòls han de mantenir l'escala de la compartimentació de l'espai agrícola productiu en les diverses peces (camps o unitats de producció agrícola) que, amb la seva dimensió, proporció, ritme i seqüència, defineixen els diversos paisatges rurals.
 - b) Cal mantenir, sempre que sigui raonable, les característiques dels elements de separació entre unitats productives, ja siguin murs de pedra o altres materials, o bé marges o espais residuals que concentren el desnivell i que poden presentar diferents formacions vegetals (brolles, retalls de bosc, fileres d'arbres...).
 - c) Per tal de mantenir la biodiversitat i els components paisatgístics en els àmbits predominantment agrícoles, cal conservar les peces relictas de bosc, la vegetació dels marges i afavorir la diversitat de conreus.
 - d) Convé conservar i mantenir la xarxa de drenatge natural del territori (rieres, torrents, còrrecs,...) com a components destacats del mosaic agroforestal característic del paisatge de Catalunya.
 - e) En l'obertura de camins i en l'estesa de xarxes d'infraestructura de servei local, s'han d'aprofitar els canals de pas i els corredors existents i se seguiran les actuals vies de comunicació procurant mantenir la unitat de les explotacions i mirant d'evitar la fragmentació dels camps.
2. L'autorització dels projectes de transformació del sòl que hagin d'afectar el paisatge rural requerirà la redacció d'un estudi d'impacte i integració paisatgística i l'emissió del corresponent informe preceptiu de l'òrgan de l'Administració de la Generalitat de Catalunya, competent en matèria de paisatge.

Art. 226 Estratègies d'integració en el paisatge per a les edificacions aïllades

1. A l'efecte d'aquest article, es consideren edificacions aïllades les que es poden construir en sòl no urbanitzable a l'empara del que estableix l'article 47 del TRLU, siguin de nova planta, o d'ampliació, rehabilitació o reconstrucció de les ja existents.
2. Les edificacions aïllades poden, segons els casos, seguir les estratègies següents: d'integració en el paisatge: d'harmonització – mimesi, d'ocultació i de monumentalització.
 - a) L'estratègia d'harmonització és preferent i pretén que les noves edificacions s'integrin en el paisatge com a components positius, o com a mínim neutres, pel que fa a la qualitat d'aquest paisatge.
 - b) L'estratègia d'ocultació és la indicada en aquells casos en què no és possible assolir un grau acceptable d'harmonització i la integració només és possible adoptant les mesures adequades per a ocultar o fer escassament perceptible la imatge de la implantació. Aquesta estratègia pot complementar, quan convingui, la d'harmonització.

- c) Excepcionalment es pot optar per l'estratègia de monumentalització, que pot ser indicada per a determinades construccions en què la seva imatge hagi de passar a ser un component principal del paisatge.
- 3. Aquelles edificacions compreses entre les autoritzables segons el que determina l'article 47 del TRLU que per motius funcionals inevitables hagin de situar-se en una ubicació en la qual pels seus requeriments de forma no pugui complir algunes de les condicions establertes, han d'utilitzar els mitjans adequats, en especial l'arbrat i les barreres visuals vegetals, per a assolir un grau d'integració acceptable en el paisatge.

Art. 227 Determinacions específiques sobre edificacions aïllades en el medi rural

- 1. Les edificacions aïllades han de complir les condicions que s'estableixen en aquesta disposició, les quals són d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les directrius de paisatge no estableixin una regulació alternativa.
 - a) Implantació. Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'han d'avaluar diverses alternatives d'emplaçament i s'ha de seleccionar la més adient amb relació al paisatge.
 - b) Perfil territorial. S'han de preservar les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'ha d'evitar la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
 - c) Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
 - d) Pendent. En totes les intervencions s'ha d'evitar ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, s'ha de procurar evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i s'han de salvar els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o descompondre en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
 - e) Parcel·la. La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
 - f) Façanes i cobertes. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions sigui quina sigui la seva finalitat i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant.
 - g) Vegetació. Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació.

Art. 228 Les edificacions agràries en el paisatge rural

- 1. Les edificacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, compliran les condicions establertes en aquest capítol per a totes les edificacions aïllades, i requereixen per a ésser autoritzades la incorporació al projecte d'un Estudi d'impacte i integració paisatgística.
- 2. El contingut de l'Estudi d'impacte i integració paisatgística de les edificacions agràries s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i ha de comprendre, com a mínim:
 - a) Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge.
 - b) Propostes de tractament de façanes i cobertes.
 - c) Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat,...
 - d) Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

3. Les edificacions d'agricultura que s'hagin d'ubicar en sòl d'interès agrari i paisatgístic han d'incorporar, a la justificació de la integració paisatgística, les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial i demostrï la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció, l'abast de les quals s'ha d'adequar a la importància de la implantació i a les condicions de l'entorn on s'ha d'ubicar. Les que no siguin incompatibles amb la qualificació del sòl corresponent caldrà que incorporin un estudi d'impacte i integració paisatgística amb les consideracions que assenyalava l'article 2.6 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB.

Art. 229 Estudis d'impacte i integració paisatgística

1. Per a l'atorgament de llicències de moviments de terres, de construcció d'infraestructures i d'edificació i instal·lació d'aquells elements que hagin de tenir una presència visual rellevant en el territori, en els supòsits de l'apartat següent, s'han d'incorporar al projecte tècnic que ha d'acompanyar la sol·licitud d'autorització els Estudis d'impacte i integració paisatgística per a mostrar-ne la inserció en el paisatge i que permetin avaluar-ne els efectes.
2. En aquells casos en què l'autorització requereixi prèviament l'aprovació d'un instrument urbanístic, aquest ja ha d'incloure un Estudi d'impacte i integració paisatgístic adequat al tipus de determinacions pròpies del instrument.
3. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística es requereix en els següents supòsits:
 - a) En aquelles actuacions, usos, activitats i noves construccions en sòl no urbanitzable que s'han d'autoritzar pel procediment previst a l'article 48 del TRLU.
 - b) En els supòsits en què així es requereixi pel planejament territorial o urbanístic.
 - c) En tots aquells altres supòsits en què així ho estableixi qualsevol llei o disposició de caràcter general.
4. Els estudis d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar les conseqüències que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració.
5. L'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de tenir el següent contingut:
 - a) La descripció de l'estat del paisatge: principals components, valors paisatgístics, visibilitat i fragilitat del paisatge.
 - b) Les característiques del projecte: emplaçament i inserció, documents que defineixen el projecte tals com alçats, seccions, plantes, volumetria, colors, materials i altres aspectes rellevants.
 - c) Els criteris i mesures d'integració paisatgística: impactes potencials, anàlisi de les alternatives, justificació de la solució adoptada, descripció de les mesures adoptades per a la prevenció, correcció i compensació dels impactes.
 - d) L'estudi ha d'anar acompanyat dels documents gràfics necessaris que permetin visualitzar els impactes i les propostes d'integració del projecte en el paisatge, així com de la informació referida a l'estat del planejament en el qual s'insereix l'actuació.
6. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament, d'acord amb el que estableix l'article 22.2 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge.
7. L'Informe d'impacte i integració paisatgística, té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística, per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.
8. Quan a criteri de l'administració que ha d'emetre l'informe, o ha de concedir la llicència, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, s'ha de denegar l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, s'ha de requerir el promotor de la construcció, edificació o instal·lació per a què introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració ha d'especificar els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

9. D'acord amb el que disposa la transitòria primera de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística que ha d'emetre l'òrgan competent en matèria de paisatge és preceptiu en els següents casos:
- a) Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del TRLU.
 - b) Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica i les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.a) i 6.b) de l'article 47 del TRLU quan superin algun dels següents paràmetres:
 - Ocupació en planta 5000m²
 - Alçada total 12 m
 - c) Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6 e) de l'article 47 del TRLU.
 - d) Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe és preceptiu quan a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'apartat b).
 - e) Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·laries que afecten un àmbit de més de 100 ha.
 - f) Nous traçats de camins rurals, i les variacions de traçat dels existents, de més de 1.000 metres de longitud.
 - g) Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 metres de longitud.
 - h) Totes les construccions visibles que se situïn en les proximitats dels penya-segats, de les riberes fluvials i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.

TÍTOL TERCER - PARÀMETRES URBANÍSTICS

CAPÍTOL I - DISPOSICIONS COMUNES

Art. 230 Definició

1. Conté la classificació, definició i regulació dels paràmetres d'ordenació de l'edificació i de l'ús, d'aplicació en la regulació de la qualificació urbanística del sòl del Pla d'ordenació urbanística municipal i en el planejament derivat que el desenvolupa.
2. Els paràmetres d'ordenació de l'edificació s'estructuren segons els tipus d'ordenació.

Art. 231 Tipus d'ordenació de l'edificació

L'ordenació física de les zones segons la forma en què es disposen les edificacions sobre la parcel·la i la seva relació amb l'espai vital es regula segons els següents tipus d'ordenació:

1. Edificació segons alineació del vial: Correspon a l'edificació entre mitgeres al llarg del front continu d'un vial. Les condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i per l'alçada reguladora màxima.
2. Edificació aïllada: Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'índex d'edificabilitat, l'alçada màxima, l'ocupació màxima i les distàncies de separació mínima a les llinde.

Art. 232 Paràmetres d'ordenació

1. Els diferents sistemes d'ordenació es regulen segons els corresponents paràmetres, uns de principals, i altres de complementaris.
2. A més dels paràmetres reguladors de l'edificació segons els sistemes d'ordenació, es defineixen també els corresponents paràmetres reguladors de les edificacions.
3. S'estableixen les següents definicions, en relació a l'edificabilitat:
 - a) Superfície del sostre edificable: És la màxima superfície tancada coberta edificable, o construïda, suma de totes les superfícies de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa i planta pis, incloent també la superfície construïda habitable de la sotacoberta, amb alçada superior a 1,80 metres. Seran computades també, per al càlcul d'aquesta superfície, les corresponents als cossos sortints tancats, la part proporcional dels cossos semitancats, les dels celoberts i patis de ventilació, més ascensors, les de les construccions o cossos d'edificació auxiliars i les de les edificacions existents que es conservin. No seran computades les superfícies d'accessos públics sota pòrtics ni les dels cossos sortints oberts i els arquitectònics de doble o major alçada. Les plantes soterrani llevat que la clau concreta que regula el sòl ho determini, no computaran a efectes d'edificabilitat.
 - b) Índex d'edificabilitat brut: És el límit màxim d'edificabilitat expressat en m^2st/m^2s (metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat del sòl), per a tota la superfície de sector o polígon.
 - c) Índex d'edificabilitat neta màxima: Índex que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació amb la superfície de sòl d'una parcel·la o unitat de zona. Aquest índex es defineix en m^2 de sostre per m^2 de sòl.
 - d) S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la:
 - En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, inclòs la sotacoberta habitable, l'edificabilitat resultant és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant-se la possible edificabilitat permesa en el pati d'illa (edificacions auxiliars permeses en cada zona).
 - En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el còmput de l'edificabilitat es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els patis de llum i de la planta sotacoberta que en resulti.

- e) En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

CAPÍTOL II - PARÀMETRES REGULADORS DE L'EDIFICACIÓ

Art. 233 Parcel·la

1. Es considera parcel·la la porció de sòl urbà, edificable o no, que constitueixi una unitat registral que tinguin atribuïda edificabilitat o ús.
2. Per poder accedir al dret d'edificar és imprescindible complir les condicions que s'estableixen en aquesta normativa sobre forma, superfície o situació de les parcel·les.
3. Les parcel·les que no compleixin les condicions mínimes de parcel·la (superfície i façana) no són edificables. La parcel·la mínima definida en cada zona serà indivisible, el que caldrà fer constar al registre de la propietat en el moment de la inscripció de la finca.
4. Les parcel·les, la superfície de les quals sigui inferior al doble de la superfície mínima, són indivisibles, excepte si la segregació es fa per tal d'agrupar-se amb parcel·les confrontants.
5. Només s'admet la parcel·lació d'una finca on existeixin construccions quan del resultat de la parcel·lació no en resulti cap part de l'edificació en situació urbanística de volum disconforme.

Art. 234 Solar

1. Parcel·la que reuneix les condicions de superfície i urbanització segons l'establert en l'article 29 del TRLU i en aquestes normes, i es considera apta per ser edificada immediatament.

Art. 235 Densitat màxima d'habitatges

1. És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector, polígon o parcel·la en relació a la seva superfície bruta o edificable, o bé referida a la superfície construïda de l'edificació segons l'article 232. Paràmetres d'ordenació.
2. El nombre màxim d'habitatges admissible en una parcel·la o polígon amb ús d'habitatge plurifamiliar i/o apartaments ús turístic serà el resultat de dividir el total de la superfície construïda sobre rasant de la parcel·la pel mòdul de 90m² (1 hab/90m²). En el còmput d'habitatges s'inclourà la superfície d'espais comuns però no l'aparcament. El número resultant es minora si el primer decimal és inferior a 5, i es majora si és igual o major de 5.
3. Per la promoció d'habitatge de protecció pública (HPO) el nombre d'habitatges serà el resultat de dividir el sostre edificable per 70m² (1 hab/70m²).
4. La densitat és un paràmetre necessari i adient per ajustar que les dotacions (zones verdes, equipaments, etc) es corresponguin al nombre de persones a qui serveixen.
5. Per a calcular el nombre de persones per habitatge i determinar el programa funcional s'aplicarà el Decret d'habitabilitat vigent o en els seu defecte el quadre.

Quadre relació m2 habitatge/ocupants	Programa funcional				
Superfície habitatge, m2 construïts	100	86	75	65	50
Nombre de persones	7	6	5	4	2

Art. 236 Planta baixa

1. La planta baixa és el pis baix de l'edificació a nivell de sòl, dins dels límits que permeten aquestes normes en cada zona. És la que està per sobre de la planta soterrani.
2. L'alçada mínima de la planta baixa, inclòs el sostre, respecte a la cota de referència de l'alçada reguladora, serà de 2,80 m.

3. Els terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500 anys, el plà de la PB i d'accés haurà d'eleva-se 30 cm per sobre de la cotes teòricament inundables.

Art. 237 Planta soterrani

1. Planta soterrani és la que es troba soterrada o semisoterrada i que està situada per sota la que té consideració de planta baixa segons el definit per cada tipus d'ordenació.
2. En el sistema d'ordenació segons alineació de vial:
 - a) Les plantes soterrani no podran ocupar l'espai lliure de la parcel·la amb excepció del que es regula en cada zona.
 - b) L'alçada de l'edificació en soterrani respecte la cota del terreny en els límits a veïns no podrà sobrepassar una alçada d'1,00 m, en tots els punts, amb excepció del que es regula en cada zona.
3. En el sistema d'ordenació segons edificació aïllada:
 - a) Les plantes subterrànies podran ultrapassar l'ocupació màxima en substitució de terres de l'edificació per habitatges unifamiliars, permetent-se únicament una planta soterrani.
 - b) En el cas d'habitatges plurifamiliars la planta soterrani podrà ocupar fins un 30% de l'espai lliure d'edificació, mantenint la distància a veïns, però podent-se ajustar a vial.
4. Les plantes soterranis no computen en els índexs d'edificabilitat, si l'ús és el d'aparcament, magatzem o d'elements tècnics propis de l'edifici.
5. Als soterranis no és permès l'ús d'habitatge ni la ubicació d'un ús residencial. Els soterranis, per sota del primer, només poden ésser dedicats a aparcaments, instal·lacions tècniques de l'edifici, cambres cuirassades, altres complementaris no habitables, i similars. Tanmateix si el sostre del soterrani està reconegut com aprofitament urbanístic de la zona, poden autoritzar-s'hi d'altres usos que no siguin d'habitatge i de residència, si es dota el local de mesures tècniques segures que cobreixin els riscos d'incendi, explosió, etc, i el desallotjament de les persones amb seguretat, en aquests casos.
6. En els soterranis dels hotels es permeten instal·lacions, serveis propis de l'hotel, menjadors, cuines, cambres frigorífiques, magatzems, trasters, etc. Però en cap cas habitacions. En cadascuna d'aquestes estances s'haurà de donar compliment a la ventilació legalment establerta.
7. L'alçada lliure de les plantes soterrani serà almenys de 2,20 metres.
8. No es permet la construcció de soterranis sense una planta baixa vinculada i amb una superfície mínima per aquesta PB del 50% de la superfície de la planta soterrada. Llevat que el soterrani es destini a aparcament.
9. La planta soterrani en edificació aïllada podrà sobresortir respecte del terreny modificat 1 metre d'alçada per entre d'altres poder ventilar directament, amb excepció del que es regula en cada zona.

Art. 238 Plantes pis

1. Les plantes pis són tota planta situada entre la planta baixa i la coberta o espais situats en la sota-coberta. El nombre màxim de plantes pis està definit per a cada zona.
2. L'alçada mínima de les plantes pis tindrà una alçada lliure com a mínim de 2,50 m.

Art. 239 Planta entresolat

1. Es permeten entresolats en planta baixa sempre que formin part integral de la planta baixa, no tinguin accés independent, i no es destinin a habitatge.
2. La planta entresolat s'enretirà 3m de l'alineació de la façana, i la seva alçada lliure per sobre i per sota de l'entresolat serà com a mínim de 2,20m.
3. L'edificabilitat de la planta entresolat computa en el sostre total de l'edifici.

Art. 240 Sotacoberta

1. La sotacoberta és l'espai situat entre l'última planta pis de l'edificació i la coberta inclinada del mateix.

2. Els espais sotacoberta són habitables sempre que el valor mitjà de l'alçada mínima no sigui inferior a 2,50 metres, tal i com determina l'annex I del Decret 141/2012, de 30 d'Octubre, d'Habitabilitat.
3. La superfície de les plantes sotacoberta es consideren habitables en la part central de la coberta sempre que la seva superfície construïda sigui com a màxim el 50% de la planta inferior i la distància entre el pla superior del darrer forjat de coberta i el punt d'aplicació de l'ARM sigui igual o inferior a 1,20 m.
4. La superfície habitable de les sotacobertes computarà a tots els efectes en la superfície construïda de l'edifici, a partir de l'alçada de 1,80m.
5. En el cas de habitatges, els espais situats en la sotacoberta (entès amb coberta inclinada, no la planta àtic) no poden ser independents de l'habitatge de la planta inferior, i aquest haurà de tenir el programa principal de l'habitatge en aquesta planta inferior, que haurà de contenir i ser accessibles la cuina, una cambra higiènica, un espai comú o habitació i l'accés a l'habitatge, de conformitat amb el citat Decret d'Habitabilitat.
6. Les obertures de la planta sotacoberta no poden facilitar que en façana aparegui com una planta més. Han de tenir l'aparença de la sotacoberta.

Art. 241 Coberta

1. És el pla terminal de l'edifici que protegeix la construcció de la pluja, ja sigui amb un terrat o amb una teulada, i que se situa immediatament per sobre del pla horitzontal dels elements resistents del darrer forjat.
2. Per als edificis acabats amb teulada inclinada, l'arrencada de la coberta serà igual o inferior a 0,40 m per damunt de l'últim forjat en el pla de façana, el pendent de la qual no podrà ser superior al 30%, i en l'ordenació segons alineació de vial, serà a dues aigües amb el carener paral·lel a la façana. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'alçada reguladora.
3. Per als edificis acabats en terrassa, es considera el pla d'arrencada de la planta coberta el pla superior dels elements resistents de la darrera planta pis. Per sobre d'aquest pla, es podrà situar el paviment acabat a una alçada màxima de 0,45 m.
4. Per damunt del pla de la coberta tan sols podran sobresortir les xemeneies, claraboies, caixes d'ascensors, maquinària de refrigeració, plaques solars i les antenes, i altres elements tècnics. Aquests elements tècnics hauran d'estar compresos dins l'envoltant màxima definida per les línies a 45° a partir dels punts d'arrencada de la coberta, per a ser protegits de vistes, excepte en el cas de les antenes si dificultes o impedis el compliment de la seva funció establerta en el RD Llei 1/1998".
5. En tots els casos el punt màxim de la coberta inclinada (el carener) estarà com a màxim a 3,00 m de l'alçada reguladora màxima.
6. Les baranes de façana anterior i posterior, i les dels patis interiors i de separació entre terrats, l'alçada d'aquestes baranes no podrà excedir d'1,20 metres, amidats respecte a la cota del paviment del terrat.
7. No es permeten teulades amb pissarra ni amb materials brillants, excepte plaques solars i fotovoltaïques.

Art. 242 Elements tècnics de les instal·lacions

1. Són aquelles parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú que tinguin la condició d'elements tècnics i no suposin possibilitat d'aprofitament per a altres usos.
2. Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions i ascensors, s'han de preveure en el projecte d'edificació com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici. No poden superar en cap cas l'envoltant màxima establerta per a l'edificació definit pel punt 4 de l'article anterior.
3. Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements es determinen en funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.
4. Els aparells d'aire condicionat s'entenen inclosos en l'envoltant màxima d'edificació, delimitada pels plans d'alineació de façanes a 45° del punt d'arrencada de la coberta, i separats i protegits de vistes.
5. Els safareigs s'han d'integrar a l'interior de l'habitatge. En els casos en els quals calgui situar-los en façana, no poden ser oberts i han d'adoptar una solució adient per al correcte acabat de la façana. No s'admeten estenedors directes a façana.

Art. 243 Adaptació topogràfica en terrenys amb pendent

1. L'alçada dels murs de contenció no sobrepassarà en cap cas la mesura màxima d'un metre i mig per sobre i sota del terreny natural. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorades vegetals.
2. Els murs de contenció arrencaran a partir del metre de separació a la cota 0 i anirà pujant gradualment fins a aconseguir la màxima alçada prevista d'1,5 m per sobre el terreny natural en el punt distant 3.00 m respecte el llindar veí.
3. Les diferències de nivell entre la rasant dels carrers i el pla de l'edificació hauran de salvar-se obligatòriament amb talussos enjardinats.
4. Els talussos hauran de partir de la rasant del carrer en el límit de parcel·la o la del mur de contenció, en el cas que n'existeixi.
5. No s'admeten els moviments de terra en els límits de parcel·la, on s'haurà de respectar la cota natural del terreny en l'amplada d'un metre al voltant de tot el perímetre.
6. Els murs de contenció a carrer no poden quedar enrasats amb el terreny de la parcel·la ja que cal evitar els esllavissaments, així mateix cal garantir el drenatge d'aigües d'escorrentia, que no es poden abocar a carrer.

Art. 244 Cossos sortints

1. Els cossos sortints estan constituïts pels espais habitables o ocupables, tancats, mig tancats o oberts que sobresurtin de la línia de façana, de l'alineació de l'espai interior d'illa o de l'alineació de l'edificació.
2. Són cossos sortints tancats aquells que tenen el seu perímetre exterior tancat per paraments verticals fixos.
3. Són cossos sortints mig tancats aquells que tenen 2 laterals tancats, és a dir el de la façana i un altre.
4. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen cap tancament en el seu perímetre. Tots ells comptabilitzaran el 100% a efectes d'ocupació.
5. No es permeten cossos sortints en planta baixa.
6. A efectes del càlcul d'edificabilitat i d'ocupació s'estableix les següents regles:
 - a) Cossos sortints tancats: comptabilitzarà el 100% de l'edificabilitat del cos sortint tancat.
 - b) Cossos sortints mig tancats: comptabilitzarà l'edificabilitat de la part paral·lela a façana que resti tancada.
 - c) Cossos sortints oberts: no comptabilitza a efectes de l'edificabilitat.
 - d) En ordenació de l'edificació aïllada els cossos sortints comptaran com percentatge d'ocupació, i separacions a edificis i límits de parcel·la. La separació dels voladissos oberts als límits de parcel·la podran reduir-se 1/3 de la fixada en cada zona pels cossos tancats.
7. En alineació a vial, llevat de condicions específiques de la clau, s'admet la volada dels cossos sortints sobre la vorera però no poden estar a una alçada inferior a 3,50 metres del nivell de la vorera.
8. S'entén per pla límit lateral de vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis el pla perpendicular a la façana que limita el vol de tot tipus de cossos sortints en planta pis. Aquest pla límit lateral de vol se situa a 1 metre de la paret mitgera, llevat d'una regulació concreta en la clau que ordeni el sòl.
9. No s'admeten cossos sortints tancats o semitancats en carrers d'amplada inferior a 8 metres.

Art. 245 Elements sortints

1. Els elements sortints, com ràfecs, les gàrgoles, i d'altres de similars fixos es limitaran, quant al vol, a tot el que es disposa per als cossos sortints amb les particularitats següents, aplicables a qualsevol sistema d'ordenació.
 - a) S'admeten elements sortints en planta baixa, sempre que no excedeixin en més de 0,10 metres del pla de façana.
 - b) Els ràfecs i les cornises en l'ordenació a vial podran volar del pla de façana fins a un màxim de 0,60 metres en carrers de menys de 10 metres i fins a 0,90 metres per a carrers de 10 metres o més, i 0,40 metres pel sistema d'ordenació de l'edificació aïllada.

2. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars, no s'inclouen en el concepte d'elements sortints regulats en aquestes normes. Es podrà redactar una ordenança municipal que reguli els aspectes no contemplats en aquestes normes.
3. Els elements sortints no poden estar a una alçada inferior a 3,50 metres del nivell de la voravia o vorera, llevat en les zones on les tipologies o la regulació de la zona admetin l'existència del balcó.

Art. 246 Construccions auxiliars

1. Són les construccions complementàries al servei de l'edifici principal, tals com magatzems, garatges, espais tècnics, porxos i pèrgoles de cobriment fix, barbacoes fixes, piscines per sobre dels moviments de terres màxims admesos, etc, que poden formar part del cos principal o anar com edificacions independents. Es separaran dels límits de la parcel·la igual que l'edificació principal.
2. Les piscines construïdes en substitució del terreny natural no es consideren construccions auxiliars.

Art. 247 Ventilació i il·luminació

1. En tot habitatge, la sala i l'habitació principal rebran il·luminació i ventilació per les façanes. La resta de dormitoris ho podran fer a través de patis.
2. La ventilació i il·luminació per mitjans tècnics en els habitatges, sense utilització de patis de ventilació, s'admetrà per a dependències i peces auxiliars dels habitatges no destinades a dormitoris i espais comuns, magatzems de residus, trasters, aparcaments i garatges, tot complint les condicions generals dels sistemes de ventilació, contingudes en el document DB-HS3 (Qualitat de l'aire interior) del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE).
3. Per a locals de treball, sales destinades a usos comercials i d'oficines i qualsevol altre tipus, es considera que compliran les exigències bàsiques de ventilació, si es compleixen les condicions establertes al RITE (Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques dels Edificis).
4. El que es disposa en aquest article i l'establert als articles següents sobre celoberts i patis de ventilació és aplicable, també, a les obres d'ampliació per l'addició de plantes noves.

Art. 248 Celoberts i patis de ventilació

1. Les dimensions del celobert i patis de ventilació hauran de donar compliment al que disposa el Decret sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges vigent en el moment.
2. Als efectes de determinar l'alçada del celobert i patis de ventilació, es computarà l'alçada corresponent a la sotacoberta, si aquest existeix.
3. Per a aquells habitatges amb amplada de façana inferior a 5 metres s'admetrà que les dimensions mínimes del celobert siguin assimilables a les dels patis de ventilació, sempre que no serveixin per a la ventilació i la il·luminació de l'estança principal, i com a mínim siguin les que estableix el Decret d'habitabilitat.
4. El celobert i pati de ventilació podrà ser mancomunitat. Als efectes d'aquestes normes, serà indispensable que la mancomunitat de celobert entre dues finques contigües s'estableixi per escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.
5. Els celoberts i patis de ventilació podran cobrir-se amb claraboies, sempre que es deixi un espai perifèric lliure que permeti la ventilació, amb una superfície mínima igual a la del celobert.

Art. 249 Espai lliure de la parcel·la

1. L'espai lliure de la parcel·la és la superfície de la parcel·la lliure d'edificació que en resulta de l'aplicació de l'aprofitament permès en cada zona. Aquest espai no és edificable en planta baixa amb excepció de construccions auxiliars que venen regulades en cada zona.

Art. 250 Condicionants estètics

1. Les edificacions hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient estètic corresponent a la zona on es trobin, i a tal efecte, s'ajustaran al que està previst en aquest article:
 - a) En relació a les façanes:

- A tots els efectes del que està disposat en aquest article, es conceptuaran com a façanes tots els paraments de l'edificació que siguin visibles des de la via pública.
- La composició de les façanes dels edificis serà lliure, excepte per als casos que siguin d'aplicació les determinacions concretes de la zona on es trobin. No obstant es procurarà d'obtenir un bon efecte estètic en relació al conjunt urbanístic.
- Si com a conseqüència de les diferents alçades o reculades de l'edificació, surten parets mitgeres al descobert, aquestes hauran de ser considerades, a efectes de composició i tractament, com a façana.
- Totes les façanes hauran de ser construïdes amb materials nobles, entenent com a tals l'obra deixada per tal d'ésser vista, els arrebossats monocapa o per pintar posteriorment, els aplacats, etc.
- Es podrà a més, denegar la llicència d'edificació als projectes que constitueixin un atac manifest al bon gust o resultin extravagants, ridículs o impropis, inadequats a l'ordenança municipal.

Art. 251 Aparells de climatització i col·lectors d'energia

1. Aparells de climatització. Quan els aparells de climatització es situïn en la coberta aquests hauran de situar-se dins del gàlib permès, segons l'article 241. Coberta, utilitzant trams de coberta plana o espais no visibles des de l'exterior.
2. Els aparells de climatització no es podran situar en la façana però sí en terrasses si estan protegides de la vista, no sobresurten de l'alçada de la barana, i no comporten molèsties acústiques.
3. Plaques solars:
 - a) Les plaques solars es situaran en cobertes planes dins del gàlib permès, segons l'article 241. Coberta, no visibles des de l'exterior de l'edifici.
 - b) Quan les plaques es situïn en la coberta inclinada es col·locaran formant pla amb la coberta i no sobresortiran més de 60 cm d'aquesta.
4. No són permeses les instal·lacions de plaques de captació d'energia solar en solars sols sense edificació.

CAPÍTOL III - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DEL VIAL

Art. 252 Definició

L'edificació segons alineació de vial és l'edificació que coincideix amb el carrer o vial, excepte en els casos en què es permet la seva reculada, i es regularà en funció dels paràmetres que es defineixen seguidament.

Art. 253 Planta baixa

En el sistema d'ordenació segons alineació de vial, la planta baixa és aquella el paviment de la qual estigui situat entre 1,00 metres per sobre o per sota de la rasant del vial en qualsevol punt de la façana de la parcel·la.

Art. 254 Nombre màxim de plantes i alçada reguladora

1. El nombre màxim de plantes es fixen en las normes de cada zona.
2. Quan una parcel·la doni a dos carrers i el nombre de plantes sigui diferent per a cadascun dels carrers, el canvi en el nombre de plantes es farà en la meitat de la parcel·la, si les alineacions són paral·leles, o a la línia bisectriu de l'angle que formen les prolongacions de les línies de les façanes de la parcel·la.
3. L'alçada reguladora màxima de l'edificació es fixa en la normativa de zona corresponent.
4. L'alçada reguladora s'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la planta baixa fins l'arrencada de la coberta o pla superior del darrer forjat.
5. La determinació del punt d'aplicació per mesurar l'alçada màxima d'un edifici estarà en funció de la rasant del vial al que dona front mesurat en el centre de la façana o façanes i a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.
6. Si la diferència de nivells entre les rasants extremes de la façana és superior a 1,20 m, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè en cada tram, aquesta diferència no superi 1,20 m. L'alçada reguladora s'aplicarà independentment per a cadascun d'aquests trams, d'acord amb les del paràgraf anterior.
7. Per sobre l'alçada reguladora màxima només es permetrà els elements tècnic segons l'article 241. Coberta.

Art. 255 Amplada de vial

1. L'amplada de vial és la que resulta de la real d'afectació a ús públic.
2. Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada de vial serà la que en virtut del pla i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i, a aquest efecte, se cedeixi i urbanitzi.
3. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran per a la definició dels paràmetres reguladors de l'edificació.

Art. 256 Profunditat edificable

1. La fondària edificable es delimita per la línia de la façana i la línia posterior de l'edificació.
2. Les fondàries edificables, definides en els plànols d'ordenació, es mesuraran perpendicularment a la façana.
3. Les parts de solar que sobrepassen l'esmentada fondària es consideren sempre com a espai lliure interior d'illa, malgrat que es trobin en la zona edificable resultant de l'aplicació de la profunditat edificable a altres vials.

Art. 257 Mitgeres

1. És la part lateral límit entre dues edificacions o parcel·les. També pot ser una paret comuna a dues finques. En aquest cas, el seu eix constitueix el límit entre les dues parcel·les.
2. Quan, a conseqüència de diferents alçades, profunditats edificables o d'altres causes puguin aparèixer mitgeres al descobert, aquestes s'hauran d'acabar com una façana més de l'edifici, anant, com a mínim, arrebossades i pintades, o amb superposició d'un tractament d'aplatat.

Art. 258 Espai lliure d'illa

1. És l'espai lliure d'edificació resultat d'aplicar les profunditats edificables de les parcel·les.
2. Les tanques de separació entre finques que se situïn en el pati interior d'illa no podran ultrapassar l'alçada de 2 m del nivell del pati. En el cas que els patis tinguin diferència de cota de més d'1,50 m, la tanca no podrà ultrapassar l'alçada 1,50 m de la cota de pati més elevada.

Art. 259 Espai lliure de la parcel·la

1. L'espai lliure de la parcel·la confrontant amb el vial, o pati davanter, és el definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta està reculada. Aquest espai no és edificable.
2. L'espai lliure de la parcel·la, al darrera de la construcció, o pati posterior, és l'espai definit entre l'alineació posterior definida per la fondària edificable i el fons de la parcel·la, i forma part del pati d'illa.

Art. 260 Tanques

Les tanques que donin a espais públics hauran de seguir l'alineació i la rasant del vial. L'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a 0,60 m des de la cota del terreny natural. La resta, fins a un màxim d'1,80 metres amb elements calats o vegetals.

CAPÍTOL IV - PARÀMETRES D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 261 Definició

L'edificació aïllada és l'edificació que es realitza de forma aïllada dins de la parcel·la envoltada d'espai lliure privat i es regula en funció dels paràmetres que es defineixen seguidament.

Art. 262 Superfície i forma de la parcel·la

La superfície i mida de la parcel·la es regulen en la normativa de cada zona. L'incompliment d'aquests paràmetres impedirà l'edificació.

Art. 263 Ocupació màxima de parcel·la

1. L'ocupació màxima de la parcel·la és la que s'estableix en les Normes aplicables en cada zona.
2. L'ocupació màxima de parcel·la s'amidarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints. En terrenys en pendent, es varia el percentatge d'ocupació d'acord amb els següents paràmetres:
 - Fins el 30% de pendent, no varia el percentatge d'ocupació
 - Del 30 al 50%, disminueix el 20%
 - Del 50 al 100%, disminueix el 36%
 - Més del 100% de pendent, disminueix el 50%

En el projecte bàsic de l'edificació caldrà incorporar un plànol topogràfic en planta i secció per indicar la pendent mitja de la parcel·la.

Art. 264 Planta baixa

1. En el sistema d'ordenació segons edificació aïllada la planta baixa d'un edifici, o d'una part de l'edifici, és aquella el paviment del qual està situat en tot el seu perímetre com a màxim a 1 m per damunt o per sota de la cota del terreny definitiu en tot el seu perímetre, per a cada volum edificatori en què es divideix el conjunt.
2. S'entén com a terreny definitiu el modificat d'acord amb les condicions definides en l'article 243. Adaptació topogràfica.
3. En un mateix nivell d'edificació, degut a la forta topografia del terreny, podran aparèixer diferents plantes.

Art. 265 Alçada reguladora màxima i nombre màxim de plantes

1. Els valors de l'alçada màxima i el nombre de plantes es determinarà en les normes de cada zona.
2. L'alçada reguladora de l'edificació es determinarà en cada punt a partir de la cota del terreny. Per damunt de l'alçada reguladora màxima, només es permet la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions segons article 241. Coberta.
3. L'esglaonament de l'edificació per efectes de l'adequació a la topografia es limitarà, en habitatge unifamiliar, a un màxim aparent de 2 plantes i la sotacoberta (no altell) per damunt de la que tingui consideració de planta baixa i sempre respectant l'alçada reguladora màxima. L'edificació es graonarà en els volums d'edificació (de Pb + 1) que siguin necessaris.
4. Quan en els límits de la parcel·la amb els vials s'admetin adaptacions topogràfiques en substitució de terres, únicament es podrà realitzar una planta sobre rasant del carrer (com és el cas dels garatges).
5. En aquells casos en què, per raons del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cada una de les plantes, o parts de planta que posseeixin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les plantes esmentades, i l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

Art. 266 Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes de l'edificació o edificis principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la, a les seves partions laterals i entre edificacions d'una parcel·la, són les establertes en cada zona.
2. Les separacions mínimes de l'edificació o edificacions principals a la façana de la via pública, al fons de parcel·la i a les seves partions laterals són distàncies mínimes en les quals no es pot situar l'edificació ni els seus cossos sortints tancats.
3. Les plantes soterrani hauran de respectar, en el cas d'habitatges unifamiliars, les distàncies mínimes a les partions de parcel·la, llevat les rampes d'accés i fossat de l'ascensor.

Art. 267 Construccions auxiliars

1. És permesa, segons s'estableix en cada zona, la construcció d'edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, destinats a garatge particular, magatzem, vestidors, estudis, hivernacles, pèrgoles de cobertura fixa, piscines no construïdes en substitució de terres que sobrepassen els moviments de terres màxims admesos, i d'altres per l'estil, tant si es realitzen d'obra com amb material lleuger (alumini, vidre, etc).

Queden expressament prohibides les gàbies per més de 4 animals per autoconsum (conills, gallines, pollastres,...) i les quadres per a equins o ramats en sòl urbà.

2. La construcció d'edificacions auxiliars, a no ser que es construeixen en substitució de terres i no excedeixin 1,50 metre el nivell del terreny natural, s'ajustaran al que s'estableix en la regulació de cada zona, per l'ocupació en planta baixa, alçada màxima i separacions mínimes a les partions de parcel·la.
3. Les construccions auxiliars no podran envair les franges de separació a les llandes de parcel·la amb excepció de substitució de les terres pel que fa a la franja de separació amb el vial, en aquells casos en què la topografia del terreny ho permeti.
4. L'ocupació i l'edificabilitat de l'edificació auxiliar forma part de l'ocupació i l'edificabilitat total de la parcel·la. L'alçada de les construccions auxiliars no superarà els 3,00 metres.
5. Les piscines se situaran, separant-se un mínim d'1 metre dels límits de la parcel·la, si estan en substitució de terres, de manera que el pla superior del vas de la piscina i el pla definitiu del terreny, modificat amb les condicions previstes en la present normativa, coincideixin.

En el cas que no es situïn en el pla definitiu del terreny segons normativa tindran condició d'edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 7% de la parcel·la i una alçada màxima des del pla superior de la piscina fins el terreny natural de 2,50 m.

Art. 268 Sòl lliure d'edificació

1. Els terrenys no ocupats per l'edificació principal o auxiliar, inclosos els murets d'esgraonament i contenció, no podran ser objecte, en superfície, de cap altre aprofitament que no sigui el d'espais lliures al servei de l'edificació excepte el cas de les piscines i els seus elements tècnics de funcionament.

Els arbres existents en la parcel·la que siguin autòctons de la zona del Maresme s'han de mantenir durant l'edificació, a excepció dels que afectin a la nova edificació o les edificacions auxiliar i que no comportin cap risc per les persones.

En el topogràfic obligatori a incorporar en el projecte bàsic es marcarà l'arbrat existent a la parcel·la.

Art. 269 Tanques

1. Les tanques que donin a espais públics hauran de seguir l'alineació i la rasant del vial.
2. Si no es regula específicament per a una zona, l'alçada màxima de les tanques opaques no podrà ser superior a un 0,60 des de la cota del terreny natural. La resta, fins a 1,80 metres, hauran de ser calades o vegetals.
3. En terrenys amb pendent, s'admet que l'alçada de la part massissa de la tanca sigui de com a màxim 1,50 metres, sempre que la mitjana del tram sigui d'un metre. Per sobre s'admet la tanca calada de 1.20m.

Si la tanca a veïns no s'esgraona seguirà les proporcions de 0.60 de massís més 1.20 de calat.

Art. 270 Els moviments de terres

1. S'han de respectar els següents paràmetres:
 - a) L'alçada dels murs de contenció no sobrepassarà en cap cas la mesura màxima d'un metre i mig per sobre i sota del terreny natural. S'admeten escales que s'ajustin al perfil del terrenys en 1 m. Per sobre d'aquesta alçada solament s'admeten tanques trepades o vorades vegetals que impedeixin la caiguda.
 - b) Els murs de contenció arrencaran a partir del metre de separació a la cota 0 i anirà pujant gradualment fins a aconseguir la màxima alçada prevista d'1,5 m per sobre el terreny natural en el punt distant 3,00 m respecte el llinar veí.
 - c) Les diferències de nivell entre la rasant dels carrers i el pla de l'edificació hauran de salvar-se obligatòriament amb talussos enjardinats.
 - d) Els talussos hauran de partir de la rasant del carrer en el límit de parcel·la o la del mur de contenció, en el cas que n'existeixi.
 - e) No s'admeten els moviments de terra en els límits de parcel·la, on s'haurà de respectar la cota natural del terreny en l'amplada d'un metre al voltant de tot el perímetre.
 - f) Els murs de contenció a carrer no poden quedar enrasats amb el terreny de la parcel·la ja que cal evitar els esllavissaments, així mateix cal garantir el drenatge d'aigües d'escorrentia, que no es poden abocar a carrer.
 - g) L'alçada del mur de contenció de terres en el carrer vindrà determinada pel perfil natural del front de terres a contenir. A sobre de la coronació del mur es podrà construir una tanca de 0,30m de massís més 0,90 metres de material calat.

Art. 271 Piscines

1. S'han de respectar els següents paràmetres:
 - a) Si no estan construïdes en substitució del terrabuit, i estan per sobre dels moviments de terres màxims admesos tenen condició de construcció auxiliar, i hauran de respectar les següents disposicions:
 - Una ocupació màxima del 7% de la parcel·la.
 - Una alçada màxima des del paviment de la piscina fins al terreny natural de 2,50 metres.
 - b) Si es construeix en substitució de les terres naturals la piscina es podrà construir separada a 1 metre del límit de parcel·la.

2. Els edificis auxiliars

Han de mantenir les separacions establertes a l'art. 267.5, les construccions auxiliars i les piscines, a no ser que es construeixin aprofitant el desnivell del terreny o en substitució del terrabuit i no excedeixin l'alçada d'un metre el nivell del terreny resultant dels moviments de terres.

3. Les instal·lacions

Hauran de disposar d'un sistema de depuració i aprofitament de les aigües residuals, ja que no es poden abocar a la xarxa municipal.

CAPÍTOL V - REGULACIÓ DELS USOS

Art. 272 Objecte

1. El Pla d'ordenació regula de forma detallada els usos que poden afectar els terrenys qualificats com a sòl urbà.
2. En el sòl urbanitzable delimitat i no delimitat, el Pla d'ordenació assenyalava usos principals i compatibles de cada sector. El Pla Parcial regularà detalladament els usos admesos.
3. En el sòl no urbanitzable es regula per a cada qualificació l'ús principal i els usos secundaris.
4. Els Plans Especials per a la millora del medi rural i de protecció del patrimoni històric i cultural podran prohibir usos que resulten perjudicials.
5. En la regulació de les zones i subzones, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en els articles següents.
6. Sempre que siguin l'indant amb el domini públic marítim-terrestre, s'hauran d'ajustar al que es regula a l'article 47 del RGCG.

Art. 273 Regulació complementària

1. Serà d'aplicació, a més, quan procedeixi per raó del tipus d'ús, tota norma sectorial que reguli de forma expressa l'ús, i en concret el que actualment disposa:
 - Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.
 - La Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i activitats recreatives.
 - El Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament General de Policia d'Espectacles i Activitats Recreatives.
 - Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
 - Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.
 - Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
2. Tanmateix seran d'aplicació les disposicions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
3. Es complirà el Decret 135/1995 de desplegament de la Llei 20/1991, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del codi d'accessibilitat, i el Codi Tècnic CTE-DB-SUA.

Art. 274 Desenvolupament

1. L'Ajuntament podrà promulgar un Pla especial d'usos per desenvolupar les determinacions contingudes en les normatives sectorials o en el Pla d'ordenació. L'aprovació d'aquest Pla especial delimitarà automàticament els usos previstos pel Pla d'ordenació, sense necessitat de tramitar-ne expressament cap modificació.
2. Els plans parcials o especials que desenvolupin el Pla d'ordenació detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector, i es podran fer més restrictives les previsions a complir per la seva localització, raonant els criteris en què es recolza la decisió.

3. En el sòl urbà, a través de la corresponent ordenança municipal, podran fer-se més restrictives o concretar-se en major grau les prescripcions d'aquest Pla d'ordenació, en ordre a la localització i característiques dels usos permesos.
4. També es podrà redactar un Pla especial o una ordenança municipal per regular les activitats extractives, atesa la seva repercussió sobre el territori i el paisatge. Si es formula alguna petició de prospecció o explotació serà preceptiu l'aprovació d'un Pla Especial.

Art. 275 Classificació dels usos segons la seva funció urbanística

Per raó de la seva funció urbanística els usos es classifiquen de la manera següent:

1. Ús principal: és aquell que defineix l'especialització d'un àmbit, sector o zona.
2. Usos compatibles: són aquells usos que poden ser simultanis i coexistir amb els usos principals del sector o zona on s'ubica.

Es pot desenvolupar un ús compatible en una parcel·la amb caràcter previ encara que no s'hagi materialitzat el principal però mai podrà ocupar o utilitzar una superfície o sostre superior al que correspondria al principal, excepte en les plantes baixes de qualificació R2.

3. Usos condicionats: són aquells que per llurs característiques requereixen regulacions específiques en el seu entorn i a l'hora són els que precisen de certes limitacions per ésser admesos.
4. Són usos complementaris aquells que per exigència de la legislació urbanística o del propi Pla General la seva implantació és obligatòria en qualsevol cas com demanda de l'ús dominant i en una proporcionada relació amb aquest.
5. És ús accessori aquell que complementa funcionalment al dominant però la implantació no és obligatòria.
6. Usos provisionals: són els que, perquè no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució dels plans, poden autoritzar-se, amb caràcter provisional, en els termes disposats en la legislació urbanística vigent.
7. S'entén per ús prohibit aquell la implantació del qual no és permesa pel Pla o per altres disposicions i aquells que encara que no estiguin expressament prohibits, són incompatibles amb els usos permesos.
8. Usos addicionals: És un sostre amb ús complementari o accessori a l'ús principal de cada parcel·la però en la condició de ser un sostre autònom, sense tenir relació directa amb l'edifici on es localitza l'ús principal de la parcel·la, amb tramitació independent de llicència, fins i tot prèvia, respecte de la d'aquell ús principal.

Art. 276 Classificació i definició dels usos segons la seva activitat

El present POUM distingeix i defineix els usos següents:

Ús residencial

1. Habitatge: Es correspon a l'allotjament familiar, pot tenir l'ús d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar.
Té ús d'habitatge unifamiliar l'habitatge situat en parcel·la independent i amb accés independent o exclusiu.
Té ús d'habitatge bifamiliar o compartit aquell situat en parcel·la indivisible, amb accés compartit des del vial en aquest cas s'admet la divisió en propietat horitzontal. Les parcel·les unifamiliars R6* que poden tenir l'ús bifamiliar (en foment de l'habitatge assequible i de lloguer) no poden fer divisió en propietat horitzontal.
Té ús d'habitatge plurifamiliar l'habitatge amb accés i elements comuns.
2. Habitatge rural: edifici destinat a habitatge familiar situat en sòl no urbanitzable i directament i justificadament associat a una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, a una activitat rural. En el cas de l'ús d'habitatge existent s'admetrà la condició de bifamiliar en un mateix edifici.
3. Habitatge HPO: és l'habitatge regulat per la legislació urbanística sectorial d'aplicació en matèria d'habitatge (HPO), que comprèn les actuacions públiques o privades d'habitatge destinades a satisfer els requeriments vigents en matèria de promoció d'habitatge.

4. **Allotjament dotacional:** és l'habitatge regulat per la legislació urbanística vigent que es pot edificar en sòls qualificats d'equipament, que comprèn les actuacions públiques i/o privades d'habitatge destinades a satisfer els requeriments de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.

Establiments turístics

Tenen la consideració d'establiment d'allotjament turístic els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada, d'acord amb les condicions i les característiques que siguin establertes a Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i al Decret 75/2020, de 4 d'agost de turisme de Catalunya, o normativa sectorial que el substitueixi.

Els establiments d'allotjament turístic estan obligats a complir els requisits turístics mínims que estableix el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya per a cadascuna de les seves modalitats.

En el cas d'implantar un nou establiment d'allotjament turístic, s'haurà d'ajustar a les tipologies, denominacions i requisits establerts a la Llei 13/2020, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 75/2020, de 20 de setembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

Tots els canvis i modificacions de les característiques i titularitats dels establiments turístics existents en el municipi s'haurà de comunicar al Registre de Turisme de Catalunya.

Cal tenir en compte el PDUU de les activitats de càmping (DOGC 8448, de 2 de juliol de 2021), que determina les condicions i criteris que haurà de complir una activitat de càmping o la seva ampliació segons el sòl on es situï.

Els establiments d'allotjament turístic es classifiquen en les modalitats següents:

5. **Establiments hotelers:** Els hotels i els hotels apartament són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en unitats d'allotjament i que, tant si disposen de serveis complementaris com si no en disposen, resten oberts les vint-i-quatre hores del dia.

Els hostals i les pensions són establiments hotelers que presten el servei d'allotjament en habitacions que, per la dimensió, l'estructura o les característiques de l'establiment o per la tipologia dels serveis, no assoleixen els nivells exigits als hotels i als hotels apartament.

6. **Apartaments turístics:** Els apartaments turístics són establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents. Caldrà donar compliment a la normativa turística vigent. No s'admet la divisió horitzontal d'aquest tipus d'edificis.
7. **Habitatge d'ús turístic:** són habitatges amb la modalitat d'allotjament que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat i amb les característiques establertes per reglament. Caldrà donar compliment a la normativa turística vigent.
8. **Càmpings:** comprèn les activitats d'allotjament temporal destinats a la convivència agrupada a l'aire lliure mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes, i altres albergs mòbils, semi mòbils o fixos, segons les modalitats que siguin establertes per reglament la legislació vigent.

El Pla Director Urbanístic de les activitats de càmping que va entrar en vigor el 3 de juliol de 2021, constitueix un conjunt de recomanacions, directrius i determinacions d'obligat compliment per part de les administracions públiques i les entitats que en depenen i els particulars. En el cas concret dels càmpings existents abans de l'aprovació de l'esmentat PDU, tenir en compte especialment el que estableixen les disposicions transitòries primera, segona, tercera i quarta.

9. **Establiments de turisme rural:** els establiments de turisme rural són establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament. Els establiments de turisme rural es classifiquen en Cases de pagès i Allotjaments rurals.
10. Qualsevol altra que s'estableixi per reglament.

Ús terciari i serveis

11. **Ús de comerç:** Comprèn els establiments oberts al públic, destinats al comerç del detall, de caràcter individual o col·lectiu, i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, segons la legislació vigent, Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels establiments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi.

Per raó de la seva superfície de venda aquest POUM considera, d'acord amb la legislació sectorial vigent, els establiments es classifiquen en:

- els Petits establiments comercials (PEC), que són establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.
- els Mitjans establiments comercials (MEC), que són establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 metres quadrats i inferior a 1.300 metres quadrats.
- els Grans establiments comercials (GEC), que són establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 metres quadrats i inferior a 2.500 metres quadrats.

Per raó de la seva singularitat, aquest POUM considera els Establiments comercials singulars (ECS), que són els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers. Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la legislació vigent.

En aplicació dels criteris de localització i ordenació de l'ús comercial de l'article 9 del Decret Llei:

- Dins la TUC actual de Santa Susanna i de la Concentració comercial "La Bòbila - Torrentó de Can Gelat" es poden implantar PEC, MEC, GEC i GECT singulars i PEC, MEC, GEC no singulars. En cas que aquests establiments no singulars configurin uns establiments comercial col·lectiu dels descrits a l'article 5 del Decret Llei esmentat, en cap cas poden superar els 2.499 metres quadrats de superfície de venda.
- Fora dels límits de la TUC i de la Concentració comercial esmentades, els únics establiments comercials que es poden implantar són els que es detallen a continuació:
- Els PEC no singulars, només en sol urbà i urbanitzable on l'ús residencial sigui dominant, i sempre que no configurin un GEC col·lectiu o un GECT (article 9.2 del Decret Llei 1/2009).
- PEC, MEC, GEC i GECT singulars (ECS), els quals es detallen a l'article 6.1.b) del Decret Llei 1/2009 i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercials, d'acord amb l'article 9.5 del Decret Llei 1/2009.

Les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants, localitzades fora de la TUC, en tot cas, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 metres quadrats, com a servei complementari de la benzinera, amb la comunicació corresponent a la direcció general competent en matèria de comerç. Qualsevol altra implantació comercials resta subjecta a les determinacions d'aquest Decret Llei".

12. **Oficines i serveis:** Comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat, entitats financeres, d'assegurances, les gestories administratives, els serveis als particulars i a les empreses, les oficines vinculades al comerç i a la indústria, i els despatxos professionals o similars.
13. **Restauració:** Comprèn els locals i establiments dels sectors de la restauració com són restaurants, cafès, bars, cafeteries, xocolateries, gelateries, orxateries, granges i similars.
14. **Recreatiu:** Serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Aquests usos i activitats es regulen per la Llei 11/2009, de 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i activitats recreatives, i pel Decret 112/2010.
15. **Aparcament:** Ús destinat a l'estacionament de vehicles, ja sigui en el subsol, en planta baixa o en plantes pis d'un edifici o a l'aire lliure. Inclou les instal·lacions destinades totalment a aparcament.

16. Residències d'animals: Són residències per guàrdia i custòdia d'animals domèstics o mascotes.

Ús industrial

Ús industrial: comprèn les activitats de manufacturació, manipulació o transformació de productes materials, i d'altres activitats que, pel seu funcionament normal, necessiten instal·lacions i/o maquinària que poden ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones. S'inclouen en aquest ús els diversos tipus de tallers de reparació de maquinària i vehicles. S'estableixen tres tipus d'indústria segons nivells de permissibilitat relacionada amb l'ús residencial i amb el Reglament o ordenances d'activitats:

17. Indústria tipus I: comprèn aquelles activitats industrials que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn i que per les seves característiques resulten compatibles amb l'ús residencial. Inclou les indústries sense risc o amb baix risc ambiental, amb baix nivell de soroll i baixa càrrega de foc, amb una superfície màxima de 500 m², i que no afecten a la salubritat i seguretat de les persones.
18. Indústria tipus II: comprèn aquelles activitats industrials que poden produir efectes molestos sobre l'entorn, i per tant no poden tenir contigüitat amb l'ús residencial. Inclou la indústria sense risc o amb baix risc ambiental, sense límit de càrrega de foc, i sense límit de superfície. Es correspon amb la majoria de la petita i mitjana indústria.
19. Indústria tipus III: comprèn aquelles activitats industrials amb moderat o alt risc ambiental, que per les seves característiques s'han d'instal·lar en àmbits exclusivament industrials, envoltades d'illes amb zones d'ús industrial exclusiu o limitant amb el sòl no urbanitzable.
20. Ús de tallers artesanals: comprèn activitats de transformació i creació de productes amb domini d'utilització de les mans i amb un tipus de petita maquinària que no crea molèsties ni risc ambiental, segons la referència dels indicadors màxims de la indústria de tipus I.
21. Magatzem: s'entén per magatzem aquell local on es guarden mercaderies i no se'n produeix cap manipulació.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb l'activitat industrial, es considerarà tot el conjunt com una indústria.

Quan l'activitat de magatzem estigui relacionada amb l'activitat comercial, es considerarà tot el conjunt com ús comercial.

Ús d'equipaments

22. Serveis tècnics i mediambientals: Comprenen les instal·lacions i els espais reservats pels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, antenes, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Comprèn, així mateix, les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la neutralització i reciclatge dels residus líquids i sòlids, com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.

En les zones del sòl urbà s'admeten les instal·lacions d'electricitat, abastament d'aigua, gas i telefonia pròpies de les edificacions.

En els espais lliures es considera compatibles amb l'ús i gaudi dels mateixos l'existència de serveis tècnics i mediambiental, excepte les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.

Les infraestructures de comunicacions electròniques poden ubicar-se en qualsevol zona amb les úniques limitacions que admet la Llei 11/2022, de 28 de juny, general de telecomunicacions.

23. Estació de servei: Instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gas-oil i lubricant. L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis (relacionats amb la instal·lació), comerç, rentat de vehicles, restauració i tallers de reparació d'automòbils i magatzem (relacionat amb la pròpia instal·lació).
24. Educatiu: Comprèn l'ensenyament en totes les modalitats (escoles bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) i nivells oficials (pre-escolar, nivells primari o secundari, batxillerat i universitari) que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades o en centres docents homologats.
25. Sanitari assistencial: És el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultes i similars.

També comprèn els serveis destinats a allotjament comunitari com residències, asils, llars d'avis, etc. sempre que es tracti de centres assistits, basats en serveis comuns amb gestió centralitzada i titularitat indivisible i que, per tant no siguin assimilables a ús residencial, així com altres establiments que prestin una funció social a la comunitat com poden ser casals, menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, unitats de tractament d'estimulació precoç, centres ocupacionals i/o d'atenció especialitzada per a disminuïts, centres de dia per a gent gran, centres de reinserció social, etc.

Aquest ús inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars. Les residències per guarda i custòdia d'animals no s'inclouen en aquest ús.

26. **Esportiu:** Comprèn els serveis destinats a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o espais oberts, com poden ésser: camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, esquaix, piscines i similars.
27. **Cultural:** Comprèn els serveis relacionats amb activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, teatres, cinemes, auditoris, ludoteques i similars.
28. **Associatiu:** Comprèn aquelles activitats de tipus social i de promoció que es desenvolupen en centres d'associacions cíviues, polítiques o similars i que no portin assignat cap ús complementari de tipus recreatiu, educatiu i esportiu.
29. **Religiós:** Aquest ús comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos en esglésies, temples, convents o similars.
30. **Cementiri, tanatori:** Compren les construccions i instal·lacions destinades a donar sepultura, per la vetlla dels difunts, i per a la incineració de les restes dels morts.

Ús rural

Són aquells usos que suposen l'exercici d'activitats d'aprofitament dels recursos del territori, produint béns que no requereixen processos de transformació "in situ" llevat dels d'importància mínima per al seu consum, o bé per servir de matèries primeres per a diverses activitats industrials. Aquests usos són propis del territori rústic i es distingeixen les següents categories:

31. **Els usos forestals** inclouen les activitats que es relacionen directament amb l'aprofitament dels recursos dels boscos, ja sigui per a l'obtenció de fustes per a ús industrial o bé aprofitaments de llenyes i recol·lecció de productes del bosc (bolets, pinyes, etc).
32. **Els usos agrícoles** comprenen el conjunt de tasques destinades al conreu i explotació del sòl amb la finalitat de producció d'espècies vegetals. Es distingeixen les categories següents de l'ús agrícola segons les intervencions de transformació que suposen:
 - **Ús tradicional:** correspon a l'exercici de l'activitat agrícola en terrenys ja preparats per al desenvolupament d'aquest ús i amb intensitat moderada, inclosa la transformació de terrenys recentment abandonats.
 - **Manteniment de cultius:** implica un exercici més intens de les activitats agrícoles, entenent-se intervencions pròpies d'aquest nivell, a més de les anteriors, les d'abancament, sempre que les obres s'adaptin a les característiques de l'entorn (materials, alçada de murs, superfície d'hores, etc), les de tanques (també amb la necessària adaptació a les característiques de l'entorn) i les d'ampliació de viaris, instal·lacions i edificacions existents fins als límits justificats per les necessitats agrícoles.
 - **Agricultura intensiva amb cobriment:** correspon a un exercici més intens de l'activitat agrícola en el qual, per potenciar la seva productivitat, s'admet en general una major intensitat en les obres i intervencions vinculades. En aquest nivell d'ús es permet la utilització generalitzada de sistemes de cobriment de cultius (hivernacles) amb les condicions i proporció que siguin establertes per a cada zona.
33. **Els usos ramaders i altres relacionats amb animals:** comprenen el conjunt d'activitats destinades a la guarda, cura, alimentació, reproducció, cria, engreix, ensinistament i explotació d'animals domèstics, tant si es realitzen en corral i instal·lacions especialitzades com en règim de pastura. Es distingeixen les categories següents:
 - Ramaderia establada familiar: segons el Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes
 - Altres: guarda i cura d'animals, centres d'ensinistament, o altres usos amb animals.

34. Els usos cinegètics i piscícoles comprenen les activitats consistents en buscar, perseguir, matar i/o capturar animals silvestres, amb la qualificació cinegètica i/o piscícola fixada per l'Administració ambiental. La seva regulació vindrà donada per la normativa sectorial aplicable.
35. Són usos extractius els que consisteixen en la retirada de materials geològics del seu emplaçament natural cara al seu posterior aprofitament econòmic. No formen part d'aquesta categoria les extraccions d'aigua, ni l'aprofitament de recursos minerals extrets com a resultat de moviments de terres per adequar els terrenys a l'exercici d'altres usos autoritzats.

Els usos extractius s'han d'assignar sempre a àmbits acotats amb caràcter temporal, de forma que l'exercici de les intervencions associades als mateixos es limita al termini establert en la corresponent autorització; finalitzada aquesta, o parcialment al llarg de l'explotació d'àmbits acotats, s'ha de procedir a la restauració dels terrenys per permetre l'exercici d'altres usos.

No es pot autoritzar cap activitat extractiva, sigui a cel obert o subterrània, a menys de 500 metres de qualsevol sòl urbà o urbanitzable.

Usos ambientals

36. Són usos ambientals aquells que suposen l'exercici sobre el territori d'activitats, la finalitat de les quals és la conservació, recerca, protecció i divulgació dels recursos naturals. Queden excloses, per tant, les activitats de lleure en el medi natural, les quals s'integren dins de la categoria d'usos recreatius.

L'exercici d'activitats i intervencions adscrites a usos ambientals no poden suposar alteracions significatives de les condicions naturals del territori, exceptuant-ne les de millora i restauració ambiental i prevenció de riscos. L'admissibilitat d'aquests usos no implica l'execució d'obres de moviment de terres d'instal·lacions, de viari o d'edificació; com a criteri general, l'ús dels espais adaptats artificialment (especialment edificis) en l'interior dels quals es desenvolupin activitats mediambientals serà dotacional (en la categoria que correspongui).

Usos de lleure, oci i recreatius que no generen molèsties

37. Aquests usos es concreten en la realització d'activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, oci, serveis, aparcament, d'educació en el lleure i d'esbarjo que es desenvolupin a l'aire lliure amb les obres i instal·lacions mínimes i imprescindibles per a l'ús de què es tracti. Aquests usos de lleure es classifiquen en les següents categories, en funció del grau de transformació del territori necessari per al seu exercici:
- Usos en espais no adaptats a l'ús, comprenen activitats que es desenvolupen de forma temporal i no contínua sobre àmbits territorials el destí principal dels quals és un altre (fins i tot un propi de sòl rústic), amb el qual no són incompatibles.
 - Usos de lleure en espais adaptats per l'ús comprenen activitats que es desenvolupen en àrees que, malgrat haver estat preparades per acollir permanentment o habitualment el seu exercici, es mantenen encara relativament poc transformades respecte de l'entorn natural. En aquesta categoria s'inclouen, entre d'altres, les hípiques, les instal·lacions per a pràctiques esportives a l'aire lliure –amb mínims requeriments urbanitzadors o edificats (petits camps de golf, tir al plat, tir amb arc)-, àrees d'acampada (no campaments de turisme), etc.

CAPÍTOL VI - REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

Art. 277 Definició

1. S'entén per estacionament l'àrea o lloc obert fora de la calçada, especialment destinat a la parada de vehicles.
2. S'entén per aparcament els espais situats en edificacions, i les instal·lacions mecàniques especials, destinades a guardar-hi vehicles.
3. La construcció dels aparcaments s'ajustarà a les condicions definides en aquest apartat i, a més, a les limitacions addicionals exigibles d'acord amb altres possibles usos compatibles, com per exemple estacionaments de servei, neteja de vehicles, tallers de reparació d'automòbils i instal·lacions auxiliars.

4. Totes les activitats per les quals se sol·liciti llicència de nova instal·lació o de trasllat i les d'ampliació que impliquin un augment de la seva superfície, hauran de disposar del nombre en places d'aparcament que es disposa en la present normativa.

Art. 278 Condicions d'aparcament per la reserva d'aparcaments en les edificacions

1. Els edificis de nova planta, els que siguin objecte d'ampliacions que impliquin l'augment de la superfície construïda existent, d'ampliació, canvi d'ús, remodelació o rehabilitacions, hauran de comptar amb aparcaments, en el mateix edifici o terreny adjacent.
2. Les superfícies d'edificació preses per calcular el nombre de places d'aparcament, d'acord amb les normes urbanístiques del POUM, hauran de referir-se a la "superfície total construïda", que comprèn la del local destinat a l'activitat considerada, no comptabilitzant la dels serveis, magatzems i altres annexos existents.
3. El nombre mínim de places que s'hauran de preveure està en funció del tipus d'activitat i de la seva superfície, aplicant els barems que s'estableixen en els articles següents. Quan de l'aplicació d'aquests barems en resulti un nombre de places fraccionari, tota fracció igual o menor de 0,50 es podrà descomptar i tota fracció superior a la meitat s'haurà de computar com a un espai més per a estacionament.
4. En les promocions unitàries d'habitatges unifamiliars en filera, en qualsevol de les zones d'aquest Pla General que sol·licitin la construcció de més de quatre habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyalava aquest POUM. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.
5. El sector turístic hotel·ler (clau A2.1a, A2.1d i A2.1e) haurà de dotar-se d'una reserva de places d'aparcament de la que ara no disposa. Qualsevol actuació de remodelació, rehabilitació (superior al 20% del sostre edificat i sempre que no sigui successiu), segons art 37 de les NNUU i/o d'ampliació, el canvi d'ús o de categoria d'hotel, etc, en l'edifici principal comportarà l'obligatorietat de donar compliment a aquesta reserva com a màxim als 2 anys d'aprovar-se la reparcel·lació. L'aparcament en soterrani podrà ser comunitari de més d'una parcel·la en front del c/ Pla de la Torre, segons transitòria Novena d'aquestes NNUU.

Art. 279 Previsió mínima de places d'aparcament

1. El nombre mínim de places que cal preveure està en funció de l'ús de l'edifici, d'acord amb el següent criteri:
 - a) Ús d'habitatge: el nombre de places d'aparcament per cada habitatge en funció de la superfície construïda de l'habitatge serà:
 - Una plaça d'aparcament per cada habitatge de fins a 150 m² de superfície construïda.
 - Dues places per cada habitatge de més de 150 m² de superfície construïda.
 - b) Ús de comerç: Una plaça d'aparcament per cada 100 m² útils de superfície comercial.
 - c) Pels grans establiments comercials s'estarà al previst a la legislació vigent.
 - d) Hotels existents, de 4 i 5 estrelles: una plaça d'aparcament per cada 4 habitacions.
 - a. Llevat els hotels existents al sector de les Sorres i al front marítim.
 - e) Hotels nous, de 4 i 5 estrelles: una plaça d'aparcament per cada 2 habitacions.
 - f) Hotels de fins a 3 estrelles: una plaça d'aparcament per cada 5 habitacions.
 - g) Apart-hotels: 1 plaça per cada 4 apartaments.
 - h) Ús de restauració: Una plaça per cada 4 persones d'aforament a partir de locals amb superfície construïda igual o superior a 150 m².
 - i) Ús recreatiu: Una plaça per a cada 10 localitats d'aforament a partir de locals amb superfície construïda superior als 150m². No es comptabilitzen banys ni magatzems.
 - j) Ús industrial i tallers: Una plaça cada 150 m² de superfície útil.
 - k) Ús de magatzems o sense ús específic: Una plaça cada 200 m², de superfície útil.
 - l) Ús educatiu: Una plaça per cada 25 alumnes a partir de locals amb superfície igual o superior a 150 m².
 - m) Ús sanitari-assistencial: Una plaça per cada 4 llits i 1 places per cada consulta ambulatoria.
 - n) Ús esportiu: Una plaça per cada 10 persones d'aforament a partir de locals amb superfície igual o superior a 100 m² construïda.
 - o) Ús cultural, associatiu i religiós: Una plaça per cada 10 persones d'aforament a partir de locals amb superfície igual o superior a 150 m².

- p) Oficines i serveis: Una plaça cada 150 m² de superfície útil. En edificacions existents no computaran els primers 100 m² útils.
- q) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas segons la seva ubicació i ús.
- 2. En determinades activitats que, per la seva naturalesa específica, hom prevegi una necessitat superior de places d'aparcament, l'Ajuntament podrà incrementar el nombre mínim resultant de l'aplicació de les normes anteriors.
- 3. Quan una activitat compregui més d'un ús, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús.
- 4. Regiran les previsions d'aparcament que regulin legislacions sectorials específiques.

Art. 280 Condicions dels aparcaments

- 1. Els aparcaments compliran les següents condicions:
 - a) Els aparcaments de varies places estaran constituïts per places d'aparcament amb un espai configurat per un mínim de 2,40x5,00 m, pel 70% de les places, i de 2,20x4,50 m, el 30% restant, disposats en bateria. També podran ser 2,00x5,50 m si la disposició és filera. Aquest espai estarà exempt de pilars i altres elements constructius que disminueixin la seva capacitat.
Els aparcaments d'habitatges unifamiliars, la plaça tindrà una dimensió mínima de 3,00x5,00 metres
 - b) En els garatges i aparcaments públics, serà necessari reservar permanentment, en la planta de més fàcil accés, i el més proper possible a aquest, com a mínim una plaça per a cada cent de la seva capacitat total, per a vehicles que transporten passatgers minusvàlids. L'amplada mínima serà de tres metres i trenta centímetres (3,30 m).
 - c) L'alçada lliure mínima per als aparcaments coberts és de 2,40 metres.
 - d) En el cas que l'aparcament se situï en un nivell que impliqui l'accés a través d'una rampa, el seu pendent màxim serà del 20%. Quan la rampa serveixi per donar accés a plantes situades per sota del nivell de la via pública, el tram inicial, de 4 m de llargada, tindrà un pendent no superior al 4%.
 - e) L'amplada mínima dels accessos serà de 3 metres per a aparcaments de fins a 40 places. La rampa als aparcaments de més de 40 places tindrà una amplada mínima de 4 metres i amb regulació semafòrica, o bé n'hi haurà dos de 3 metres d'amplada cadascun.
- 2. En tots els aparcaments de més de 25 places es preveurà accés per a vianants des de l'exterior, separat dels vehicles o adequadament protegit. L'amplada mínima serà de 0,90 metres.

Art. 281 Reserva d'estacionaments en els polígons d'actuació i en el planejament derivat

- 1. Els Plans Parcial, en el Sòl Urbanitzable, els Polígons d'actuació, els Plans de Millora Urbana i els Plans Especials, en el Sòl Urbà, i els Plans Especials en sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.
- 2. El planejament derivat preveurà una reserva mínima d'estacionament en sòl públic, per a tots els usos, d'1 plaça d'estacionament per cada 200 m² de sostre.

Art. 282 Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

- 1. Per a ús d'habitatge: quan de l'aplicació dels mòduls dels articles anteriors l'exigència de places d'aparcament per l'ús d'habitatge sigui menor de tres places, s'exonerarà de l'obligació de la reserva d'aparcament en la zona R2.
- 2. S'exclou d'aquesta regulació els projectes de reforma i rehabilitació de les edificacions per l'ús d'habitatge incloses en la zona R2.
- 3. S'exclou d'aquesta regulació els projectes d'habitatge de protecció pública (HPO) sempre que l'exigència de les places d'aparcament es pugui complir en un aparcament públic (SX3) pròxim.
- 4. Quan mitjançant un projecte i degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï la impossibilitat tècnica o econòmica d'encabir les places d'aparcament previstes, es podrà justificar les places de propietat de l'aparcament en una ubicació externa, dins d'un radi de 500 m.
- 5. En aquest sentit, i per tal de vincular l'aparcament a l'ús hotel·ler o d'habitatge de nova creació, serà necessari per l'obtenció de la llicència l'aportació dels títols de propietat de les places d'aparcament fora de la parcel·la.

CAPÍTOL VII - FOMENT DE L'HABITATGE ASEQUIBLE I DE LLOGUER

Art. 283 Densitat d'habitatges de protecció pública

La densitat d'habitatge de protecció pública s'ajustarà al previst en la Disposició Addicional Vint-i-quatrena del DL1/2010, TRLU.

Art. 284 Regulació edificació aïllada unifamiliar -Opció ús bifamiliar

1. Definició

Tenen la condició d'habitatge amb ús bifamiliar aquelles zones d'habitatge unifamiliar aïllada (clau R6 indicats gràficament amb un *). Estan situades en urbanitzacions a les que el Pla atorga aquesta possibilitat atenent a les noves condicions socioeconòmiques i necessitats de la societat, que per la seva proximitat al nucli i a la franja de serveis del municipi, fan possible un accés raonable a peu.

2. Àmbit

El pla marca una franja del teixit residencial de les urbanitzacions definida entre el pla topogràfic del nucli i la carretera N-II i una línia de mesurament de la distància o de temps de recorregut a peu fins el pla d'uns 300 metres que assenyalen que les edificacions compreses en la franja es poden acollir a aquesta modalitat sempre que compleixin les condicions següents.

3. Condicions que han de donar compliment:

- a) Els propietaris empadronats que voluntàriament ho desitgin i acceptin les condicions establertes, faran inscripció de l'oferta a l'oficina municipal d'habitatge o als serveis socials.
- b) Establir la condició de parcel·la única i indivisible per evitar la segregació parcel·lària (ja vindrà donada pels paràmetres reguladors). No s'admet la divisió ni vertical ni horitzontal ni horitzontal tombada.
En aquest sentit, quan l'habitatge es troba incorporat a la borsa social, la seva condició de bifamiliar ha d'estar inscrita a registre, i que quan no vol continuar-se en aquest règim d'ús social, el retorn a la condició d'ús unifamiliar també ha d'inscriure's a registre.
- c) L'ús bifamiliar s'admet sobre l'habitatge existent sense que pugui ampliar o modificar la superfície o el volum edificat.
- d) Les parcel·les que hagin ampliat el sostre edificat (a partir de l'aprovació del POUM) no es podran acollir a aquesta opció fins passats 5 anys d'haver finalitzat les obres d'ampliació.
- e) El segon habitatge s'haurà de destinar a lloguer assequible i s'haurà d'incorporar a la borsa de lloguer social que "gestiona" l'oficina local d'habitatge o en el seu defecte els serveis socials, amb els següents condicionants:
 - la durada mínima que s'ha de destinar a lloguer social serà no inferior als 10 anys o el que determini l'ordenança.
 - Passat aquest termini el propietari optarà per renovar l'oferiment i continuar amb les mateixes condicions o en cas de no materialitzar-ho retornar a la condició d'un únic habitatge unifamiliar, mantenint en tot moment el caràcter indivisible de la propietat i formalitzat la nova llicència d'ocupació al registre de la propietat.
 - La inscripció en el registre de la propietat es condició per donar validesa a l'obtenció de la llicència.
 - cap dels dos habitatges es podrà destinar a ús turístic.
 - l'Ajuntament en l'ordenança podrà establir els criteris d'accés, el preu m2, la durada del contracte, etc. que estaran en relació a les condicions oficials de l'habitatge protegit.
- f) Serà obligatori acreditar que els dos habitatges resultants compleixin les normes d'habitabilitat del Decret 141/2012 de 30 d'octubre.
- g) Prohibir de forma expressa l'ús d'allotjament turístic en aquesta subzona urbanística per els dos allotjaments
- h) Hauran de disposar de la corresponent llicència d'ocupació.
- i) Complementàriament, aquest segon habitatge, que es destina a determinades finalitats socials d'interès municipal, s'incorpora a la borsa de lloguer social que gestionarà l'oficina local d'habitatge o, en el seu defecte, els serveis socials.
- j) Es mantenen els paràmetres reguladors de l'ordenació urbanística vigents.

- k) Si és necessari realitzar obres d'adequació en l'habitatge existent per facilitar l'acomodació al nou ús, serà obligatori:
- la millora de les condicions energètiques per fer més sostenible els habitatges. Això implicarà obtenir una qualificació energètica més alta i eficient pels dos habitatges de la que disposi actualment i s'acreditarà amb el certificat energètic.
 - la millora de l'accessibilitat. Si per aconseguir-la és necessari, es permetrà ocupar part de l'espai lliure de la parcel·la de separació a laterals, façana i/o fons amb elements d'accessibilitat sempre que respectin un mínim de 1,5 metres i s'ocultin de vistes a veïns.
 - Aquest ús per habitatge bifamiliar implica una plusvàlua per a la propietat, pel que haurà de fer cessió del 10m2 de sòl per sistemes per cada nou habitatge i del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic. La cessió de sòl corresponent a sistemes es substituirà pel seu equivalent econòmic. L'ordenança municipal que regularà aquests canvis establirà l'import de les compensacions econòmiques. Aquest es podrà vehicular al llarg dels 15 anys o de forma avançada en el moment de l'obtenció de la llicència. L'ordenança específica establirà aquest règim i el seu valor.
- l) Es redactarà una ordenança on es fixarà les condicions d'aplicació d'aquest segon habitatge, entre d'altres els aspectes següents:
- Col·lectius destinataris del segon habitatge.
 - Durada mínima que s'ha de destinar a lloguer social (no inferior als 10 anys).
 - Preu màxim de lloguer .
 - Les condicions d'accés dels llogaters.
 - Criteris d'accés i prioritats en l'elecció (relació familiar, urgència i/o necessitats, etc)
 - Valoració de les millores socials que comporta.
 - Règim disciplinari i sancionador
- m) Fins que no s'aprovi i publiqui la ordenança aquesta opció bifamiliar no serà d'aplicació.

TÍTOL QUART - NORMES AMBIENTALS

CAPÍTOL I - MARC NORMATIU GENERAL

Art. 285 Marc normatiu general d'aplicació

1. A més del que es disposa en aquest títol, s'haurà de donar compliment, quan procedeixi, a tota aquella normativa de caire ambiental que sigui vigent en el moment de tramitar les actuacions urbanístiques i d'edificació derivades del desenvolupament del Pla.
2. Per tot el que no estigui regulat en les disposicions d'aquest títol regiran també les ordenances en matèria de medi ambient aprovades per l'ajuntament de Santa Susanna.
3. Les diverses obligacions i deures derivats de les normes ambientals del POUM son a càrrec dels promotors, que hauran d'acreditar el seu compliment amb una declaració responsable.
4. Els requeriments normatius ambientals generals i específics, que previsiblement s'aniran formulant per combatre el canvi climàtic i per millorar i garantir la sostenibilitat ecològica i energètica, seran d'obligat compliment tant el àmbit privat com el públic, com no podia ser d'altre manera, encara que la normativa del POUM no la reculli. A l'efecte l'administració pública vetllarà per el seu compliment en funció de les seves competències.
5. En referència al seguiment ambiental, el responsable del qual serà l'Ajuntament de Santa Susanna, s'emetrà un informe de seguiment específic per als PAU03 i 04, transcorregut el primer sexenni, per tal de determinar si existeixen sòls no edificats que poden ser objecte de desclassificació. Quant als equipaments definits en sòl no urbanitzable, es recaptarà l'informe de l'Oficina Territorial sobre els plans o projectes corresponents.
6. Serà d'aplicació el "Títol VI. Normativa d'integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí" en tot allò que no entri en contradicció amb les disposicions de l'aresta de normativa urbanística del POUM.

CAPÍTOL II - BIODIVERSITAT I CONNECTIVITAT ECOLÒGICA, SOCIAL I PAISATGÍSTICA

Art. 286 Accions per la biodiversitat

1. Les àrees de millora de la biodiversitat estaran compostes per espècies autòctones, adaptades per tant a les condicions bioclimàtiques de la zona, com també hauran de ser adequades pel tipus de sòl.
2. Els espais biodiversos que es generin es recomana que la complexitat estructural inclogui espais boscosos (3 estrats de vegetació arbori, arbustiu i herbaci); els arbustius (2 estrats, arbustiu i herbaci); i els herbacis (1 sol estrat).
3. Fer difusió de bones pràctiques de conservació dels hàbitats i, des del punt de vista de la connectivitat ecològica, es potenciarà i es promouran les actuacions de permeabilització ecològica en els punts d'especial interès.

Art. 287 Regulació específica de la connectivitat ecològica

1. Definició de connectivitat ecològica:

El present Pla defineix la connectivitat ecològica com la relació funcional entre els sistemes ecològics a causa d'una distribució espacial concreta i els moviments dels organismes en demanda del seu cicle vital. Es tracta d'una propietat funcional de l'entorn que permet, facilita o assegura els moviments de desplaçament, de distribució i de colonització dels elements ecològics. En aquest sentit, garantir la connectivitat ecològica és assegurar la possibilitat que tenen les espècies de desplaçar-se, en sentit ampli, de manera que puguin establir moviments de dispersió, migració i colonització de nous espais i els permeti establir-se en poblacions estables o no.

2. Definició de connector ecològic:

Elements territorials que per la seva qualitat ecològica i la seva disposició estratègica assegurin sistemes per garantir la connexió ecològica entre espais d'interès pel seu valor natural. Comprèn els sòls no urbanitzables que

amb aquestes qualitats connecten directament els diferents espais protegits o d'interès natural presents o adjacents a l'àmbit d'aquest Pla.

3. Finalitats:

En el context d'aquest Pla, també, aquells elements i àmbits d'interès per a la connectivitat ecològica que reforcen i assegurin la permeabilitat ecològica entre els espais d'especial interès connector i els que assegurin la permeabilitat ecològica de la matriu territorial.

La finalitat de l'ordenació és el manteniment funcional d'aquests connectors ecològics en el marc de la connectivitat territorial i comarcal contribuint a completar un sistema de connectivitat ecològica complex.

4. Superposició de zones:

Els espais de connectivitat ecològica sovint es superposen amb les zones de sòl no urbanitzable que es defineixen per altres tipus d'interès (agrari, forestal, paisatgístic...), recollint el valor multifuncional de l'espai.

5. Determinacions i regulació general dels usos:

A més dels usos permesos i a la protecció que correspon a aquest sòl en funció de la zona en la que estan compresos, s'estableixen les següents prescripcions específiques dins l'àmbit de connexió ecològica:

- a) Es preservará l'estat de permeabilitat ecològica, entesa com la qualitat dels espais que possibilita o facilita els moviments ecològics a través seu.
- b) S'evitarà la fragmentació per efecte de barrera, entesa com la qualitat dels espais que dificulta o impedeix els moviments ecològics a través seu.
- c) No s'admeten usos considerats incompatibles amb la finalitat de la determinació de l'espai.
- d) Queden prohibits els usos urbans (residencials, industrials i terciaris), rururbans o periurbans, així com els equipaments públics i dotacions privades que puguin ser causa de pertorbació de la funció de connexió ecològica.
- e) Les actuacions urbanístiques que requereixin d'informe ambiental o llicència municipal hauran de considerar explícitament la no afectació de la funció de connexió.
- f) Igualment, les actuacions que requereixin d'avaluació d'impacte ambiental a realitzar dins de l'àmbit de connectivitat hauran de considerar explícitament la no afectació de la funció de connexió.
- g) La funció de connector ecològic s'entén compatible amb els usos tradicionals, agraris propis de la zona i que no transformin essencialment la qualitat ecològica de l'espai.
- h) També són admesos els usos de lleure compatibles amb la finalitat principal de l'espai.

Art. 288 Pla d'Acció per la connectivitat ecològica, social i paisatgística

1. L'Ajuntament de Santa Susanna haurà de redactar un Pla d'Acció per garantir i mantenir la connectivitat ecològica, social i paisatgística del terme municipal per tal d'assegurar el desenvolupament de les funcions ecològiques a les zones d'especial interès connector del territori, ja siguin connectors fluvials o corredors paisatgístics, així com permeabilitat dels punts crítics identificats, assegurant una interacció sostenible entre els valors ambientals de l'entorn natural, l'ús i la freqüentació social de l'espai i tenint en compte criteris paisatgístics.
 - a) Permeabilitat de les infraestructures transversals a la llera mitjançant estructures tals com connectors fluvials (definint les pautes de seguiment necessàries per tal de validar periòdicament que els connectors fluvials siguin funcionals).
 - b) Promoure actuacions de custòdia del territori en els espais identificats com a crítics.
 - c) Incentivar la millora de la qualitat de l'aigua dels cursos mitjançant la seva gestió integral.
 - d) Incentivar mesures que permetin el manteniment dels cabals de manteniment mitjançant la gestió integral de l'aigua.
2. S'exigirà la integració visual en el paisatge urbà de les instal·lacions de serveis tècnics en superfície, amb el seu soterrament sempre que resulti possible, especialment en el cas de les instal·lacions de transport d'energia

elèctrica i similars. A tal efecte es requerirà d'Estudi d'Impacte i d'Integració paisatgística en els supòsits que la llei contempli, o alternativament si els responsables municipals ho considerin justificadament necessari.

Art. 289 Pla de restauració de riberes

L'Ajuntament de Santa Susanna haurà de redactar un Pla de restauració de riberes que defineixi la restauració ecològica i ambiental dels torrents i de les rieres més degradats o els corresponents trams en aquesta situació per a la millora paisatgística i la funcionalitat com a connectors.

CAPÍTOL III - URBANITZACIÓ, ESPAIS LLIURES I ENJARDINAMENT DES D'UNA PERSPECTIVA DE GÈNERE

Art. 290 Pel tractament dels sòls urbans i urbanitzables

1. Les actuacions de nova urbanització i de reurbanització dels espais viaris, zones verdes i entorns lliures dels equipaments es dissenyaran i tractaran incorporant la perspectiva de gènere.
2. S'impulsaran un nou tipus de creixement de caràcter compacte i amb el teixit tradicional dels nuclis històrics existents.
3. Es milloren les condicions dels serveis i dels espais públics.
4. Es prioritzen les actuacions de reforma interior i la reordenació de les àrees urbanes.
5. Es definirà una normativa relativa a la definició més compacta dels nuclis d'urbanització i es posarà una especial atenció a la protecció i promoció dels elements del patrimoni històric construït.
6. S'ordenen acuradament les vores dels teixits urbans i de les urbanitzacions, especialment vinculades a espais d'interès natural amb edificacions preexistents relativament aïllades tipus masia i casa rural.
7. S'introdueixen criteris de biodiversitat en el disseny dels espais lliures urbans i, en general, en el tractament de la vegetació urbana.
8. Es defineixen criteris d'actuació pels espais lliures en els assentaments urbans existents i futurs considerant la vinculació entre aquests i els espais oberts.
9. Seran els projectes d'urbanització els que concretin la disposició de l'espai públic però el POUM recomana que les obres d'urbanització evitin que es produeixin ni racons ni zones fosques que sovint provoquen situacions de inseguretat.
10. Els espais públics han de disposar d'una il·luminació adequada que s'ha de adaptar a les prescripcions ja vigents en la matèria, com el CTE i el Decret d'accessibilitat com als de contaminació lumínica
11. Espais identificables i accessibles socialment
El POUM qualifica terrenys per a vials i zones verdes per donar continuïtat i completar uns itineraris segurs, on s'aprecia aquesta voluntat de relligar les trames urbanes i els espais públics amb una continuïtat notable, facilitant major seguretat de l'espai públic.
12. Espais físicament accessibles
Aquest espais han de complir amb las normes d'accessibilitat als espais públics vigents en el disseny de les xarxa viaries, establint itineraris segurs (desplaçaments a peu, camins escolars, ...) i pacificats al servei dels ciutadans.

Art. 291 Criteris generals per a l'enjardinament dels espais lliures amb la perspectiva de gènere

1. L'ordenació dels espais lliures es farà tenint en consideració la perspectiva de gènere. Per això es cuidarà que els espais tinguin continuïtat, tinguin una visibilitat amplia, una visió general de l'espai i l'entorn, s'evitin els racons, disposin de zones d'estada per a infants i grans que facilitin la socialització i dificultin l'apropiació dels espais per grups poc respectuosos amb la convivència cívica.
2. Les noves plantacions en zones verdes o arbrat viari es realitzaran amb espècies autòctones, i s'exclouran les espècies amb comportament expansiu o invasor.

3. Preferentment s'utilitzaran en la jardineria d'espais públics espècies vegetals adaptades a les condicions bioclimàtiques de la zona.
4. Es potenciarà la biodiversitat des de la tria de les espècies, efectuant la previsió d'espècies, especialment la d'arbres, amb més d'una o de dues espècies.
5. En zones verdes o espais públics de nova creació es prioritzarà la conservació de la vegetació arbòria existent.
6. Es conservaran els peus arboris i conjunts arbrats amb especial valor i més significatius dels sectors, així com les masses de vegetació naturals preexistents d'especial interès.
7. Es dotarà d'arbrat el conjunt de la xarxa viària.
8. S'impulsarà la naturalització de l'edificació amb espècies pròpies de la zona i de baix consum d'aigua, i la utilització de cobertes enjardinades, si s'escau.
9. Preveure, en la mesura del possible, el tractament dels espais verds amb una composició multi estrat, és a dir, amb més d'un estrat de vegetació (arbres, arbustos, herbàcies, lianes...). Per tant, caldrà delimitar els escocells en continu, allà on sigui possible, o sinó escocells de mida gran.
10. Basar la selecció d'espècies en espècies autòctones, les quals siguin alhora resistents a les condicions urbanes (contaminació de l'aire, temperatures altes, baixa permeabilitat del sòl, etc).
11. En espais fluvials i zones forestals no es permetrà la plantació d'espècies exòtiques.
12. Sempre que sigui possible, el plantejament de la vegetació en espais verds urbans es prioritzaran els dissenys amb agrupacions d'arbres abans que les alineacions.
13. Tenir en compte la disponibilitat d'espai per als arbres, tant per a arrels com per a capçades, assegurant així el correcte desenvolupament dels individus i minimitzant les necessitats de poda, que causen un risc evitable d'entrada de fongs i altres malures.

Art. 292 Preservació de terres i talussos

1. Els projectes d'urbanització i els d'edificació han de contemplar el decapatge i preservació de la terra vegetal per ser utilitzada posteriorment a les àrees a enjardinar o restaurar.
2. Els talussos de terres permanents presentin un pendent màxim de 3H:2V, sempre d'acord amb les prescripcions dels estudis geotècnics, de tal manera que es garanteixi la seva estabilitat a llarg termini, es previngui l'erosió, es faciliti la revegetació i es limitin les pèrdues de sòl.
3. En els casos que no es compleixi aquest criteri (si el pendent dels talussos de terra és >H:2V), s'aplicaran tècniques de bioenginyeria en l'estabilització o revegetació de talussos.

Alternativament: Els moviments de terres per fer terrasses no poden originar feixes, desmunts o terraplens de més de 6 metres d'alçada. En el cas que el desnivell estigui entre 0 i 3 m es podrà resoldre amb un mur vertical de pedra vista o amb un talús de terra natural de pendent no superior a 1:1 (45°). En el cas que el desnivell sigui superior a 3 m, el desnivell restant només es podrà resoldre amb talús de pendent 1:1 (45°). En cas de ser d'escullera, la cara vista de les pedres no podrà superar la dimensió de 0,4 m2. Sempre serà obligatori.

CAPÍTOL IV - CICLE DE L'AIGUA

Art. 293 Criteris generals i de l'estalvi d'aigua

1. Es redactarà un pla director del servei d'abastament i un pla de gestió de la demanda tal i com indica l'article 25.b del Decret 91/2023 de 16 de maig, d'aprovació del Pla de gestió del districte de conca fluvial de Catalunya (PGDCFC).
2. Els serveis municipals de reg de zones verdes i de neteja viària i de clavegueram hauran d'utilitzar preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), tal com s'especificarà en els plecs de prescripcions tècniques municipals.

3. Els projectes de nous edificis i construccions municipals hauran d'incorporar sistemes d'estalvi d'aigua complint el que estableix l'Ordenança municipal sobre l'estalvi d'aigua, sempre i quan la qualitat de l'aigua sigui l'adequada (control de legionel·losi).
4. S'aplicaran en la mesura del possible sistemes de recollida i emmagatzematge de les aigües de pluja.
5. És obligatòria la implantació de sistemes de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzin per al seu funcionament ordinari energia solar amb captadors solars tèrmics i acumuladors, o altres energies renovables segons Codi Tècnic de l'edificació, com l'energia solar o l'aerotèrmica.
6. S'aconsella la descàrrega d'inodors amb aigua no potable (aigües grises, pluvials de terrats i teulades, etc).
7. En tots els punts de consum d'aigua, els elements sanitaris i aixetes han de complir amb els paràmetres tècnics establerts en la Resolució MAH/1603/2004, de 21 de maig, per la qual s'estableixen els criteris mediambientals per a l'atorgament del distintiu de garantia de qualitat ambiental als productes i sistemes que afavoreixen l'estalvi d'aigua, o bé disposar d'aquest distintiu. En cas de d'edificació privada caldrà aportar certificat de l'instal·lador, del tècnic responsable i/o declaració responsable de la propietat.
8. S'introduiran criteris d'estalvi en la jardineria urbana pública i privada, fonts ornamentals, sistemes de reg, etc, els quals han d'incloure en qualsevol cas la utilització de sistemes de reg eficients.
9. Es dotarà els espais públics, especialment els parcs i jardins, de les infraestructures necessàries per a l'ús i l'aprofitament de recursos no potables per al seu reg i/o neteja. sempre i quan tinguin un control de la qualitat i sanitat de l'aigua.
10. Els nous habitatges que tinguin jardí particular i/o comunitari amb superfície de zona verda superior als 200m² hauran de tenir un sistema que permeti realitzar el regatge preferentment mitjançant l'ús d'aigües pluvials i/o grises (tal i com detalla l'article 25.c del PGDCFC aprovat pel Decret 91/2023).
11. Caldrà que s'incorporin elements d'adaptació al canvi climàtic, sobretot tenint en compte el risc raonable d'un major dèficit de recursos hídrics que, sumats a l'element estructural del dèficit en períodes de sequera típics del clima mediterrani ja viscuts a Catalunya, fan aconsellable preveure elements d'estalvi i gestió tals com la previsió de mesures de reducció dels consums d'aigua en períodes d'escassetat d'aigua.

Art. 294 Sanejament d'aigua

1. Les noves construccions en SNU disposaran de sistemes de recollida i de reutilització de les aigües pluvials i les aigües grises.
2. S'adoptaran sistemes separatius de les aigües pluvials i residuals i, en general, es generaran xarxes de subministrament i de sanejament eficients.
3. Es fomentarà la reutilització de les aigües pluvials, depurades, grises, subterrànies, etc, en funció dels nivells de qualitat exigibles als diversos usos.

Art. 295 Infiltració

1. Es mantindrà el màxim sòl permeable possible per afavorir la infiltració en el subsol de les aigües de pluja.
2. S'aprofitarà, quan resulti viable, les aigües freàtiques per al reg, la neteja d'espais públics i d'espais privats d'ús col·lectiu, la climatització, l'aigua sanitària no potable, etc.
3. En el tractament de l'espai lliure de les parcel·les públiques, s'han d'establir mesures tècniques per garantir l'escorrentiu superficial, promovent el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl, i minimitzar les superfícies impermeables a través de paviments drenants, tous i semipermeables i mitjançant l'enjardinament viari i dels espais lliures públics.
4. Es dotarà els espais públics, especialment els espais verds, de les infraestructures necessàries per a l'ús i l'aprofitament de recursos no potables per al seu reg i/o neteja.

CAPÍTOL V - CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 296 En relació a l'ambient atmosfèric i al canvi climàtic

1. Es fomentarà l'ús de la vegetació en l'estructura urbana per millorar les condicions tèrmiques exteriors de la trama urbana, així com les condicions tèrmiques interiors als edificis.
2. S'utilitzaran criteris urbanístics en relació a la disposició, les tipologies i les intensitats de les llumeneres utilitzades, en funció de la zonificació i altres aspectes de l'ordenació, per tal d'adequar-les a les necessitats funcionals dels espais urbans amb el màxim estalvi energètic.
3. S'exigirà enllumenat públic eficient i de baix consum en espais oberts públics i privats.

Art. 297 Emissions atmosfèriques procedents de les activitats dels sectors i de la seva explotació

1. Totes les activitats que generin emissions a l'atmosfera pels processos industrials que desenvolupin o per les instal·lacions que contemplin, inclouran, per a l'obtenció de l'autorització o llicència de l'activitat, d'acord amb la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, i llurs modificacions, un estudi que ha de recollir, entre d'altres, la previsió del tipus i volum de gasos i partícules en suspensió que es preveu generar amb l'activitat i, també, les mesures correctores que s'apliquen per a minimitzar la seva generació i per complir la legislació vigent en matèria de contaminació atmosfèrica.

CAPÍTOL VI - MATERIALS I RESIDUS

Art. 298 Utilització de materials reciclats o reutilitzats

1. Als projectes d'urbanització i edificació pública és recomanable que es contempli l'ús de materials reciclats o reutilitzats, principalment els generats dins de la pròpia obra, com ara la runa i àrids procedents d'enderrocs i demolicions (després de la seva classificació, trituració i neteja) o el tot-u provinent de la demolició de paviment existent. Aquest criteri és prioritari en la realització de soleres i paviments.
2. Així mateix, també caldria considerar la incorporació d'elements realitzats a partir de material reciclat (plàstic, vidre, neumàtic fora d'ús, àrid reciclat, escòries siderúrgiques, etc), com ara mobiliari urbà (bancs, papereres, pilones, etc), panells de senyalització, paviments de seguretat, elements delimitadors de parterres, peces de construcció prefabricades (llambordes, blocs, vorades, etc) etc.
3. La restauració d'espais morfològicament degradats es recomana utilitzar materials reciclats en obra, així com altres materials adequats prèvia supervisió de l'Ajuntament.
4. Es fomentarà la recollida selectiva a l'espai públic.
5. S'incorporaran als projectes constructius un pla de gestió de residus de la construcció que permeti incrementar la valorització de residus i, en general, la seva correcta gestió.

Art. 299 Projectes constructius, d'enderroc i residus

1. Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'enderroc, excavació i/o construcció hauran de contenir un pla de gestió de residus que contempli una avaluació dels volums i les característiques dels residus originats pels enderrocs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades per als diversos tipus de residus generats i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.
2. Es promourà en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus per fraccions i, en general, les operacions de gestió.
3. Es fomentarà la inclusió de tecnologies de recollida selectiva centralitzada als edificis.
4. Es reutilitzaran els horitzons superiors de sòl per a les actuacions que comportin revegetació.
5. S'optimitzarà el disseny i el dimensionat del viari per evitar un ús indiscriminat de recursos materials.
6. S'evitarà en l'obra pública la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut.

7. S'incorporaran als projectes d'urbanització un pla de gestió de residus de la construcció que permeti incrementar la valorització de residus i, en general, la seva correcta gestió.
8. Fomentar la correcta gestió dels residus municipals i facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol de 2009, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
9. Qualsevol actuació que es desenvolupi en un emplaçament relacionat amb activitats potencialment contaminants del sòl, cal que s'ajusti al compliment del Real Decreto 9/2005, de 14 de gener, pel que s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats.
10. Gestionar els residus d'enderrocs, de la construcció i d'excavació que es puguin generar en el desenvolupament de les actuacions d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus, de conformitat amb el Decret Legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus.
11. En cas que es prevegi enderrocar edificacions que presentin elements de fibrociment amb contingut d'amiant, caldrà donar compliment al Real Decreto 396/2006, de 31 de març, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, al Decret 93/1999, de 6 d'abril, sobre procediments de gestió de residus i al Real Decreto 553/2020 de 2 de juny, que regula el trasllat de residus. La gestió dels residus s'efectuarà mitjançant empreses transportistes i empreses gestores de residus autoritzades.
12. En cas que els terrenys objecte del present pla d'ordenació urbanística municipal esdevinguin deficitaris o excedents en terres (LER 170504), caldrà donar compliment, si escau, a l'Ordre APM/1007/2017, de 10 d'octubre, sobre normes generals de valorització de materials naturals excavats per a la seva utilització en operacions de rebliment i obres diferents d'aquelles en què es van genera.
13. Recollida de residus amb perspectiva de gènere.

CAPÍTOL VII - ECOEFICIÈNCIA ENERGÈTICA – CONTAMINACIÓ ACÚSTICA I LUMÍNICA

Art. 300 Criteris generals d'estalvi energètic

1. Es prioritzarà emprar elements d'enllumenat públic de baix consum.
2. Es prioritzarà l'ús de tecnologies ecoeficients en tots els edificis públics.
3. S'introduiran mesures d'estalvi energètic o de rehabilitació energètica, tant de l'envolupant com de les instal·lacions, en les noves llicències o permisos d'obres que es donin per a la construcció de nous habitatges o per a la rehabilitació d'existents.
4. Es prioritzarà l'ús d'energies renovables per obtenir la climatització (calefacció/refrigeració) i l'electrificació especialment en la promoció d'habitatges.
5. Es prioritzarà la previsió d'espais comunitaris i particulars per a la recollida selectiva, especialment de la matèria orgànica.
6. Les noves àrees residencials hauran de ser el màxim d'autosuficients energèticament i en els criteris de disseny es prioritzarà la reducció de la demanda energètica, l'aprofitament dels recursos energètics locals.
7. Tant en l'espai públic com el privat els criteris anteriors s'aplicaran tenint en consideració la perspectiva de gènere i l'ecoeficiència.

Art. 301 Objectius de qualitat acústica

1. Fora dels límits de la parcel·la, s'han de mantenir els objectius de qualitat acústica preexistents, d'acord amb la qualificació del sòl de l'entorn i els usos que s'hi desenvolupen. Aquests objectius de qualitat acústica són els que marquen la legislació vigent, Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos.
2. Es reduirà l'impacte acústic preexistent, quan resulti necessari, utilitzant la vegetació com a element de protecció acústica (i també visual), per tal de controlar els límits d'immissió de sorolls.

Art. 302 Mesures correctores de l'impacte acústic

1. Sempre que una activitat sigui la causant de l'alteració de la qualitat acústica fora dels límits de la seva parcel·la, haurà de prendre les mesures escaients per minimitzar les seves emissions sonores (aïllament en les edificacions on es desenvolupa l'activitat, apantallaments acústics en l'espai lliure privat de la parcel·la, etc), amb la finalitat de mantenir els objectius de qualitat acústica establerts per la legislació.
2. Es prioritzarà l'ús de paviments sono reductors en les vies amb alta intensitat de trànsit.
3. Es disposaran paviments fono absorbents en les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll, o s'insonoritzaran elements de construcció.
4. Es tindrà en compte el criteri acústic en les actuacions de remodelació de l'espai públic, tant en l'ús de materials com en la configuració de distribucions que minorin l'impacte acústic sobre els veïns.

Art. 303 Protecció contra la contaminació lluminosa

1. Als efectes de la zonificació establerta pel Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, els espais inclosos en l'estructura d'espais lliures (SNU) s'han d'incloure en la zona E1 de màxima protecció contra la contaminació lluminosa, llevat dels casos que no sigui possible per raons de seguretat.
2. És recomanable que els valors flux a l'hemisferi superior, la il·luminació, la luminància, etc, siguin el més inferiors possibles en relació amb els indicats als annexos del Decret 190/2015, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn; els quals tenen el caràcter de màxims.
3. La il·luminació màxima d'àrees destinades a activitats industrials, comercials, de serveis, esportives, recreatives i equipaments a l'exterior han de garantir estar per sota dels valors màxims d'il·luminació intrusa.

Art. 304 Enllumenat exterior

1. El sòl no urbanitzable queda inclòs en la zona E1, de màxima protecció contra la contaminació lumínica, llevat els casos que no sigui possible per raons de seguretat. Atenent la vulnerabilitat de la zona, s'han de complir les condicions següents:
 - La il·luminació del municipi es repensarà i revisarà amb perspectiva de gènere per tal d'identificar situacions no apropiades i procedir a la seva correcció.
 - Les làmpades han d'emetre preferentment radiació en el rang de l'espectre visible de la longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferior a 440 nm ha de ser mínima).
 - Les làmpades han de ser preferentment de vapor de sodi en horari de vespre i de VSBP/VSAP en horari de nit.
 - Els pàmpols instal·lats no poden emetre flux radiat per damunt del pla horitzontal, si ho fan, el flux d'hemisferi superior instal·lat ha de ser com a màxim del 5% en horari de vespre i de l'1% en horari nocturn.
 - S'han d'instal·lar reguladors horaris perquè la instal·lació s'encengui i s'apagui amb precisió.
 - Cal instal·lar reguladors de flux, per disminuir el flux lluminós en horari nocturn.
 - S'han de tenir en compte les millors tecnologies disponibles en eficiència energètica i han d'emetre preferentment radiació en el rang de l'espectre visible de longitud d'ona llarga (l'emissió de radiacions en longitud d'ona inferiors a 440 nm ha de ser mínima), l'eficàcia ha de ser superior a 65 lm/W, a excepció de les destinades a la il·luminació de seguretat i rètols que serà superior a 45 lm/W.
 - L'impacte de la contaminació lluminosa dels projectes d'activitats, equipaments, infraestructures que puguin derivar del Pla especial s'ha de tenir en compte en la comunicació, llicència, autorització ambiental o autorització substantiva, així com en els tràmits d'avaluació d'impacte ambiental dels mateixos.

CAPÍTOL VIII - SISTEMA DE COMUNICACIONS

Art. 305 Pel tractament del sistema de comunicacions:

1. En el moment de traslladar els eixos de comunicació lineals es procedirà en dos sentits: adequar l'espai alliberat a la realitat urbana del municipi i a la concreció paisatgística i funcional de les noves vies.
2. En general es tindrà cura de determinar el seu impacte paisatgístic al seu pas pel municipi i del seu efecte funcional en el territori.
3. S'establiran propostes correctores dels impactes i disfuncions generades pel pas de les actuals i futures vies de comunicació.
4. S'establirà un programa d'accions destinades a assolir la correcció dels impactes existents en aquells punts determinats com a crítics.
5. Des del punt de vista de la connectivitat ecològica, es promouran les actuacions de permeabilització en els punts d'especial interès.

Art. 306 Per la millora en la comunicació entre nuclis i de la mobilitat en general:

1. Les propostes de millora de les vies existents o de noves vies s'elaboraran amb el criteri de respecte als sistemes naturals i d'integració paisatgística.
2. Es tindrà en compte la mobilitat de vianants i bicicletes en el condicionament de les vies noves o existents.
3. Es contemplaran mesures per a la conservació i la millora de la xarxa de camins intermunicipals.
4. Es procuraran fórmules de custòdia del territori per tal de fomentar la responsabilitat dels particulars i de les entitats privades en la conservació de la biodiversitat i el patrimoni natural i cultural i en la gestió del paisatge.
5. En el desenvolupament del POUM, en la redacció dels corresponents projectes constructius o en les mesures de gestió que correspongui, es tindrà en compte les condicions següents:
 - Cal preveure una mobilitat generada pels espais lliures.
 - Cal determinar la dotació d'aparcament per a les bicicletes per a zones verdes segons els requeriments del Decret, així com la reserva de places PMR per a turismes previstes a la normativa sectorial.
 - Cal fer una proposta de finançament de les càrregues derivades de la mobilitat generada que faciliti la seva transposició a les diferents figures de planejament derivat que desenvoluparan el POUM.

Art. 307 Instal·lacions de recàrrega de vehicles elèctrics

1. En via pública s'hauran de contemplar instal·lacions de recàrrega per a vehicles elèctrics.
2. Les condicions tècniques de les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics es regularan pel Reial Decret 1053/2014, de 12 de desembre, pel qual s'aprova una nova Instrucció Tècnica Complementària (ITC) BT 52 "Instal·lacions amb finalitats especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT), o les futures legislacions aplicables.
3. Les instal·lacions per a la recàrrega de vehicles elèctrics hauran de dissenyar-se de manera que s'optimitzi la xarxa resultant, tot evitant sobre dimensionaments de la xarxa i tenint en compte les diferents xarxes disponibles i els seus horaris d'ús intensiu.

CAPÍTOL IX - RISCOS

Art. 308 Riscos en el planejament i en la seva execució

1. El present POUM identifica una sèrie de riscos, associats a la inundabilitat, el risc geològic, risc d'incendis i el risc químic.
2. En relació al risc d'inundabilitat,
 - a) Es prenen mesures per reduir el risc d'inundacions protegint gran part de l'àmbit dels cursos fluvials.
 - b) Qualsevol desenvolupament de planejament general que comporti una modificació de l'ordenació proposada, o la seva definició i estigui inclòs en els àmbits delimitats per l'avinguda 500 anys haurà d'incorporar un estudi d'avaluació del risc d'inundació, segons les directrius establertes per l'Agència Catalana de l'Aigua (Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local. ACA. Març de 2003).
 - c) Les autoritzacions per a la realització d'obres, treballs, plantacions, sembres o activitats en les lleres públiques o en els espais fluvials subjectes legalment a algun tipus de limitació en la seva destinació o ús s'atorguen de conformitat amb les directrius fixades pels articles 70 a 81 del Decret 91/2023, de 16 de maig, d'aprovació del Pla de Gestió del districte de conca fluvial de Catalunya.
 - d) Els desenvolupaments urbanístics i les previsions d'implantació de nous elements vulnerables a l'interior de zones inundables han de complir amb els condicionants següents:
 - Segons l'article 5.2.1 de la Resolució IRP/971/2010, no són compatibles les previsions de desenvolupament urbanístic amb implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) a l'interior de zones inundables amb un període de retorn de 50 o 100 anys quan es tracti d'una inundació ràpida, és a dir, amb un temps de trànsit inferior a 2 hores, ni a l'interior de cons de dejecció actius.
 - D'altra banda, en les zones inundables amb un període de retorn de 50 o 100 anys no considerades ràpides, o amb un període de retorn de 500 anys o en zona potencialment inundable per criteris geomorfològics i/o cons de dejecció, els articles 5.2.2, 5.2.3 i 5.2.5 de la Resolució IRP/971/2010 estableixen que les previsions d'implantació d'elements vulnerables (edificació residencial, edificis de pública concurrència o àmbits d'oci en general) resten supeditades a la previsió de mesures estructurals concretes que permetin garantir l'autoprotecció i que han de ser, com a mínim, les següents:
 - o Sistemes de drenatge específicament dissenyats pels cabals previstos o altres sistemes de mitigació o prevenció dels efectes de les inundacions.
 - o No construcció de baixos, garatges ni zones en general a cotes inferiors a la cota de carrer.
 - o Existència de, com a mínim, dues vies d'evacuació independents en els elements nous urbans unitaris previstos.
 - En el cas d'edificis amb usos industrials, es recomana seguir aquestes mesures, i pel que fa a les noves infraestructures previstes, han de preveure en el seu disseny que poden suportar els efectes de les inundacions sense patir danys estructurals greus.
 - En funció de les característiques concretes del risc d'inundació i del increment de la vulnerabilitat resultant del planejament urbanístic, la Direcció General de Protecció Civil pot exceptuar l'aplicació dels criteris abans indicats. Aquestes excepcions s'apliquen exclusivament a planejaments urbanístics de compleció de nuclis urbans i sempre i quan la vulnerabilitat no s'incrementi en més d'un 5% i que aquest no suposi en valor absolut més de 500 persones.
 - Així mateix, caldrà donar compliment als usos admesos establerts al Reglament del Domini Públic Hidràulic, modificat pel RD 638/2016, tant en zona de flux preferent (articles 9, 9 bis, 9 ter, 9 quàter) com en zona inundable de 500 anys de període de retorn (articles 14 i 14 bis).
3. En relació al risc geològic, es redactarà un pla d'autoprotecció que reculli les mesures de manteniment i seguiment dels riscos geològics identificats en l'Estudi per a la identificació de riscos geològics (EIRG) de Santa Susanna, com el Document núm. 10 del POUM.

4. En relació al risc d'incendi, qualsevol actuació, planejament o execució del planejament, en un àmbit discontinu del nucli urbà, a menys de 500 metres de masses forestals contínues, haurà d'incorporar un estudi de risc d'incendi, adoptant les seves determinacions en l'instrument de desenvolupament o execució que s'estigui portant a terme. A més caldrà considerar que:
 - a) En els espais biodiversos que tinguin disposats de manera adjacent edificacions caldrà observar el tractament de la vegetació seguint les determinacions pròpies de les franges de protecció d'incendis.
 - b) S'establiran mesures d'acció adreçades a reduir la vulnerabilitat de les masses boscoses enfront incendis forestals.
 - c) S'ha de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi en el sòl urbà consolidat, d'acord amb la normativa vigent. Cal garantir que els planejaments derivats incloguin la previsió de disposar de la xarxa d'hidrants públics segons la Instrucció Tècnica Complementaria SP120.
 - d) S'ha de donar compliment a les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers establertes al Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, i a l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.
 - e) S'ha de mantenir una franja de protecció respecte de la forest segons estableix el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, el Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), i posteriors modificacions i correccions, a l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, i a la Llei 2/2014, de 27 de gener, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic, que modifica la Llei 5/2003.
 - f) S'han de considerar les restriccions per a ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.
 - g) Caldrà donar compliment a la normativa de prevenció d'incendis forestals, sens perjudici de les prescripcions que s'indiquin des dels organismes sectorials competents.
5. Per altra banda, qualsevol implantació industrial amb un risc químic associat haurà de realitzar un estudi de risc, i en tots els casos avaluar la incidència sobre els sectors urbans o urbanitzables. Les autoritzacions per a aquestes activitats, necessàriament, i en tots els casos, hauran d'assegurar que no comporten cap risc en aquests àmbits.
6. En tot cas, caldrà donar compliment, si escau, al Decret 30/2015, de 3 de març, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i es fixa el contingut d'aquestes mesures.
7. Les mesures de protecció contra el risc d'inundació d'origen marí previstes en l'estudi de riscos geològics del POUM per alguns àmbits, caldrà estudiar l'aplicació d'altres solucions que permetin mantenir i/o recuperar els valors naturals del front marítim, evitant-ne una major antropització, sempre que sigui viable

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

PRIMERA - Parcel·les, edificacions i usos fora d'ordenació

1. En general, les parcel·les existents a les diferents zones edificables, de superfície i/o dimensions inferiors a les que estableix el Pla d'ordenació per a la zona on s'emplacen, o les parcel·les existents en zones d'ordenació de l'edificació al vial entre dues edificacions construïdes, es consideren edificables sempre que constin inscrites en el Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla i compleixin les condicions de parcel·lació del planejament anterior.
2. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es poden autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparació.
3. Els usos preexistents que no siguin conformes amb el règim d'usos que estableix el POUM es consideren en situació de fora d'ordenació, quan el POUM els declara incompatibles i els subjecta a cessament de forma expressa. Aquests usos fora d'ordenació no poden ser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, havent-se d'acordar en aquest supòsit, el cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es pot procedir a la revocació de les autoritzacions corresponents sense perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable.

SEGONA - Edificacions i usos en situació de disconformitat

1. Les edificacions construïdes de conformitat amb la normativa existent en el moment de ser construïdes, i que ara resultin disconformes amb les condicions bàsiques del nou planejament, quedaran incorporades en el nou planejament amb el volum actual, conforme al règim següent:
 - a) Es podran autoritzar obres de:
 - a1) Consolidació, rehabilitació, canvis de distribució, reformes i millores, així com a canvi d'ús per un ús permès o compatible a la zona amb les condicions bàsiques del planejament.
 - a2) Les obres d'augment de volum han d'ajustar-se a allò previst pel nou planejament. En cas d'augment de volum, s'aplicaran les determinacions del nou planejament.
 - b) S'aplicaran les determinacions d'aquest POUM, en el moment en que les edificacions s'enderroquin o hagi de realitzar-se una reparació o rehabilitació, el cost del qual superi el valor de l'edifici existent. Caldrà que el projecte bàsic incorpori una valoració de l'edifici existent signada per un taxador i cost total de la reparació o rehabilitació.
2. En les condicions bàsiques del nou planejament queda compresa l'alçada, el volum, l'ocupació màxima de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatges, intensitat d'ús, coeficient d'edificabilitat i ús admès.
3. Les activitats preexistents amb usos o intensitats disconformes, es podran mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb els nous usos admesos que s'implantin o que generin un nivell de conflicte amb l'entorn i sempre i quan s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perillositat que per a cada zona estableix la nova reglamentació.
4. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'apliquen les toleràncies que es prevegin en les disposicions transitòries d'aquest Pla d'ordenació, planejament que el desenvolupi o en les ordenances reguladores. Pel que fa a la possible instal·lació d'activitats en edificis en volum disconforme, l'ús s'ha d'adequar a les condicions bàsiques del nou planejament.

TERCERA - Enderrocs

1. En el cas d'enderrocs de les edificacions fora d'ordenació, les parcel·les resultants s'han de sotmetre en tots els aspectes a aquestes normes.
2. Tanmateix, en el cas d'una parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat o en el cadastre abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla que hagi quedat o quedi després buida, essent edificades les dues parcel·les veïnes a ambdós

costats segons l'alineació del vial – i consolidades amb un mínim del 50% del sostre construït–, queda dispensada d'acomplir amb els requisits de parcel·la i de façana mínima previstos en aquest Pla, però ha d'ajustar-se a la resta de condicions de la zona corresponent.

QUARTA - Llicències

1. Les llicències urbanístiques concedides abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació tenen la vigència establerta en l'acord de concessió i confereixen dret al seu titular a realitzar tot allò que es concreti en la llicència.
2. Les llicències de l'apartat anterior poden ser prorrogades, quant a la seva vigència, per la meitat del termini original.
3. Les llicències concedides després de l'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació, que no es refereixin a terrenys destinats a sistemes urbanístics generals o locals, han de tenir "efectivitat" però han de complir les normes del planejament anterior i respectar les determinacions del nou planejament d'acord amb l'article 102RLU.
4. Les llicències sol·licitades abans de la publicació de l'acord de suspensió de llicències inherent al d'aprovació inicial d'aquest Pla d'ordenació resten subjectes a allò que es disposa en l'article 104 del RLU.

CINQUENA - Instal·lacions i magatzems en sòl no urbanitzable

Les instal·lacions industrials i els magatzems existents amb anterioritat a aquest Pla d'ordenació, situats en sòl no urbanitzable, podran continuar desenvolupament la seva activitat, en els supòsits previstos en la Disposició transitòria setena del RLU. En tot cas s'hauran d'adoptar les mesures pertinents per integrar les instal·lacions i les activitats al paisatge i a l'ambient rural.

SISENA - Activitats i usos disconformes existents en sòl no urbanitzable

Per a totes aquelles activitats i usos existents en SNU degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, d'urbanisme, disconformes amb els usos permesos pel POUM qualsevol ampliació requerirà la redacció d'un Pla especial urbanístic, ajustant-se al previst en la Disposició transitòria 15a, punt 3 del TRLU, l'objectiu del qual serà garantir la compatibilitat de l'activitat amb els valors ecològics de l'espai.

SETENA - Obres, activitats i usos en els terrenys qualificats de sector turístic-hoteler i d'espais lliures subjectes encara a concessió en el sector turístic-hoteler

1. Dins de l'àmbit del sector D de sòl urbanitzable executat i recepcionat que s'identifica al plànol I.06a del present POUM consten atorgades concessions administratives que recauen sobre els espais identificats com A-B-C-D; E; F; I; J; K; L; M; N; O; P i Q. Aquests sòls constitueixen el 5,65% de la total superfície destinada a zona verda pública de l'esmentat Sector D qualificat de clau 6b segons la nomenclatura del PGO Municipal de 26 de maig de 1982.
2. Els terrenys ocupats per aquestes concessions administratives passen a recaure en sòl qualificat com a zona lliure hotelera del sector turístic-hoteler (clau A2.1e/vp) de les presents NNUU del POUM de Santa Susanna. Les construccions d'una planta, tipus guingueta, autoritzades en el marc dels corresponents expedients administratius han consolidat un sostre de 1.224,88 m², restant a més un sostre afegit de 913,69 m² que correspon a concessions atorgades en el mateix àmbit però que encara no s'han consolidat en el moment de l'aprovació inicial del POUM (en total el sostre màxim permès en els espais concessionats és de 2.138,57 m² a la data d'aprovació inicial del POUM) Els sòls descrits consolidats i no consolidats per les concessions suposen, respectivament, el 3,24% i el 2,41% (5,65% en total) de la superfície actual de zona verda pública dins de l'àmbit del sector D.
3. Les ocupacions tipus guingueta realitzades en mèrits de les concessions atorgades i que són vigents, es consideren legals i ajustades al present POUM, al trobar-se dins del límit màxim del 10% del sòl qualificat vigent i ocupable segons les presents NNUU, en tant no s'aprovi la reparcel·lació. L'ocupació computa als efectes del màxim del sòl efectivament ocupable del 10% fixat per al referit subsistema d'espais lliures del sector D pel pla parcial.
4. La vigència de tals ocupacions es subjectarà al termini fixat en cada cas per l'expedient de concessió administrativa corresponent fins el moment que s'aprovi i inscriui la reparcel·lació del PAU 12.
5. En el cas de guinguetes existents en el sòl d'aquesta subzona que responguin a una concessió atorgada però que en el moment de l'aprovació inicial del POUM presentin característiques o usos diferents als previstos en les

presentes NNUU per les noves ocupacions dins del sector turístic-hoteler incloses en la subzona, restaran en situació de fora d'ordenació en les parts en que no s'ajustin a la normativa prevista per aquest tipus de subzona.

6. En tot cas, els metres quadrats d'ocupació de les guinguetes existents conforme a les concessions atorgades en el moment de l'aprovació inicial del POUM dins del sector D computaran a tots els efectes per determinar el límit ocupacional establert del 15% del subsistema vigent al sector.

VUITENA- Règim d'aplicació als terrenys, edificacions i activitats inclosos en sectors i polígons d'actuació

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta d'acord amb el que disposa l'article 53 del DL 1/2010, TRLU.
2. En les edificacions legalment implantades existents en aquests terrenys també es podran tramitar les llicències d'obres per les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques així com les obres de millora i rehabilitació, i canvi d'ús, de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.
3. Les activitats legalment implantades existents en aquests terrenys podran tramitar les adequacions i actualitzacions que siguin necessàries o exigides d'acord amb la legislació sectorial però no podran augmentar l'ocupació, volum o sostre construït de les edificacions i instal·lacions fins que s'hagin complert els deures urbanístics pendents.

NOVENA -Aplicació del compliment de l'obligació de dotació d'aparcaments als terrenys qualificats de sector turístic-hoteler en tant no es construeixin els aparcaments.

1. L'obligació prevista en l'article 278.5 de la normativa pel qual s'estableix que el sector turístic hotelier (clau A2.1a, A2.1d i A2.1e) hauran de dotar-se d'una reserva de places d'aparcament de la que ara no disposen, s'haurà de complir com a condició per qualsevol actuació d'ampliació, remodelació, rehabilitació, segons art 37 de les NNUU i/o el canvi d'ús o de categoria d'hotel, etc en l'edifici principal.
2. Sense perjudici d'això, aquesta obligació s'haurà de complir com a màxim als 2 anys de la fermesa administrativa de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, i a aquest efecte en aquest termini s'haurà de presentar la corresponent sol·licitud de llicència amb la documentació completa i idònia per la seva tramitació. En cas d'incompliment d'aquest termini o de manca d'execució del projecte en el termini atorgat en la llicència, l'Ajuntament podrà adoptar les mesures oportunes per a exigir el seu compliment, inclosa l'execució forçosa.
3. En qualsevol cas, l'obligatorietat de donar compliment a aquesta reserva d'aparcament en soterrani podrà ser comunitari de més d'una parcel·la en front del c/ Pla de la Torre.

DISPOSICIÓ FINAL

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

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

L'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal comporta la derogació del Pla general d'ordenació urbana aprovat definitivament el 26 de maig de 1982, i publicat el 18 d'agost de 1982, i del planejament derivat que el desenvolupa en allò que no sigui recollit en aquest POUM. El nou Pla d'ordenació entrarà en vigor i serà executiu l'endemà de la publicació al DOGC, un cop pres l'acord d'aprovació definitiva.

ANNEX A LA NORMATIVA

- ANNEX I. Torrent de Can Gelat, clau R5g
- ANNEX II. Can Rates, clau R5h / R6b
- ANNEX III. La Riera, clau R5i
- ANNEX IV. Can Martorell, clau R5d
- ANNEX V. Torrentó de Can Gelat, clau A2.1f i A2.2.e
- ANNEX VI. Càmping Bon Repòs clau A2.1g
- ANNEX VII. Servituds aeronàutiques
- ANNEX VIII. Quadre edificabilitats i reserves aparcaments Edifici Carrefour i Margall
- ANNEX IX. Estudi de detall antic Sector la Riera (Ctra. Vella - c/ Xaloc)
- ANNEX X. Llei Sector Ferroviari. Esquemes informatius a las limitaciones de la propietat

ANNEX - FITXES

Fitxes en sòl urbà no consolidat

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Sector F)
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 Apartaments Mare Nostrum
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressor
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra N-II
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hoteler Avinguda del Mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Sector Llevant - Front de mar
- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 14 Torrentó de Can gelat

- Pla de Millora Urbana núm. 1 "PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra N-II

ANNEX A LA NORMATIVA

ANNEX I. Torrent de Can Gelat, clau R5g

ANNEX II. Can Rates, clau R5h / R6b

ANNEX III. LA Riera, clau R5i

ANNEX IV. Can Martorell, clau R5d

ANNEX V. Torrentó de Can Gelat, clau A2.1f i A2.2.e

ANNEX VI CÀMPING BON REPÓS, CLAU A2.1g

ANNEX VII. SERVITUDS AERONÀUTIQUES

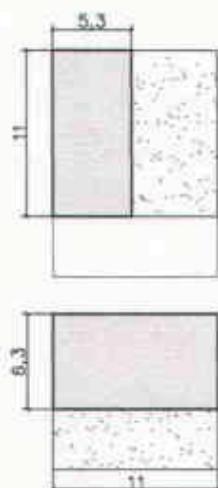
ANNEX VIII EDIFICIS CARREFOUR I MARGALL

ANNEX IX ESTUDIS DE DETALL PARCEL·LES LA RIERA

ANNEX X. LLEI SECTOR FERROVIARI. ESQUEMES INFORMATIUS

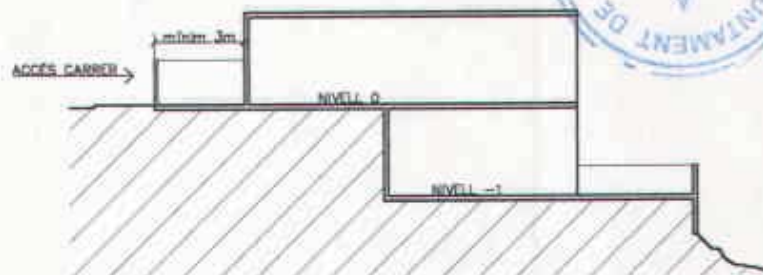
ANNEX I. Torrent de Can Gelat, clau R5g i R6d

EDIFICACIÓ TIPUS 1. Sostre 127,60 m²

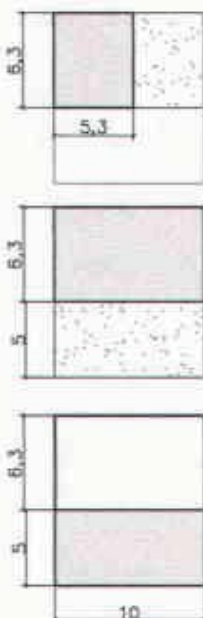


NIVELL 0

NIVELL -1



EDIFICACIÓ TIPUS 2. Sostre 96,39 m²



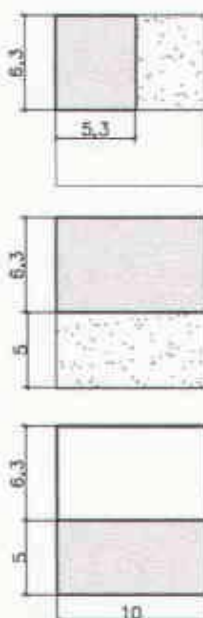
NIVELL 2

NIVELL 1

NIVELL 0
ESPAI EN SUBSTITUCIÓ DE TERRES
NO HABITABLE



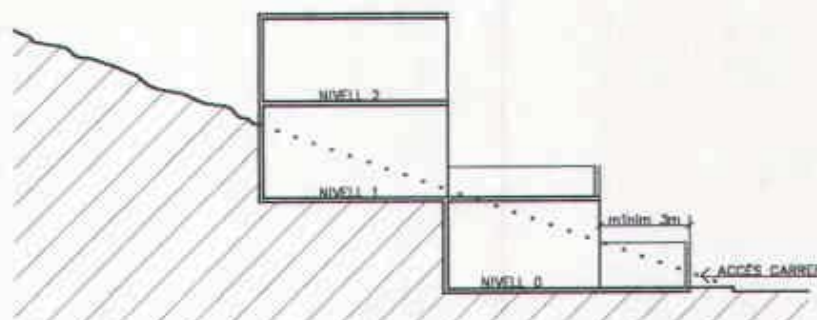
EDIFICACIÓ TIPUS 3. Sostre 96,39 m²



NIVELL 2

NIVELL 1

NIVELL 0
ESPAI EN SUBSTITUCIÓ DE TERRES
NO HABITABLE



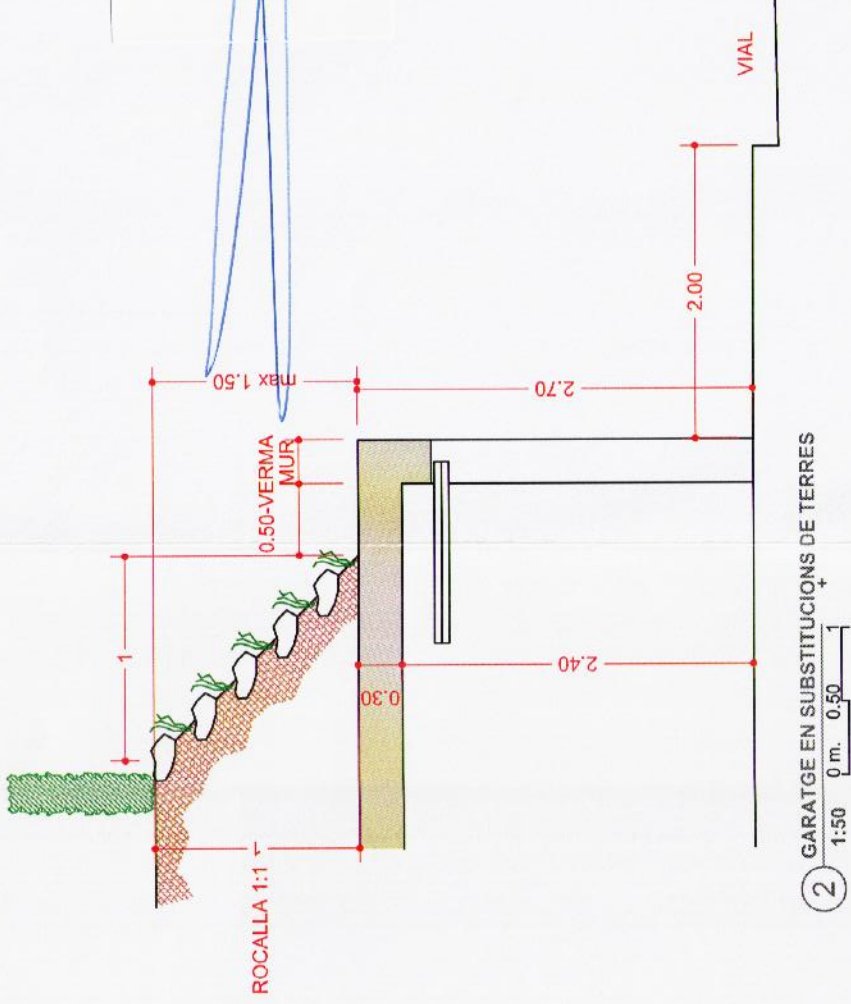
Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

LLEGENDA

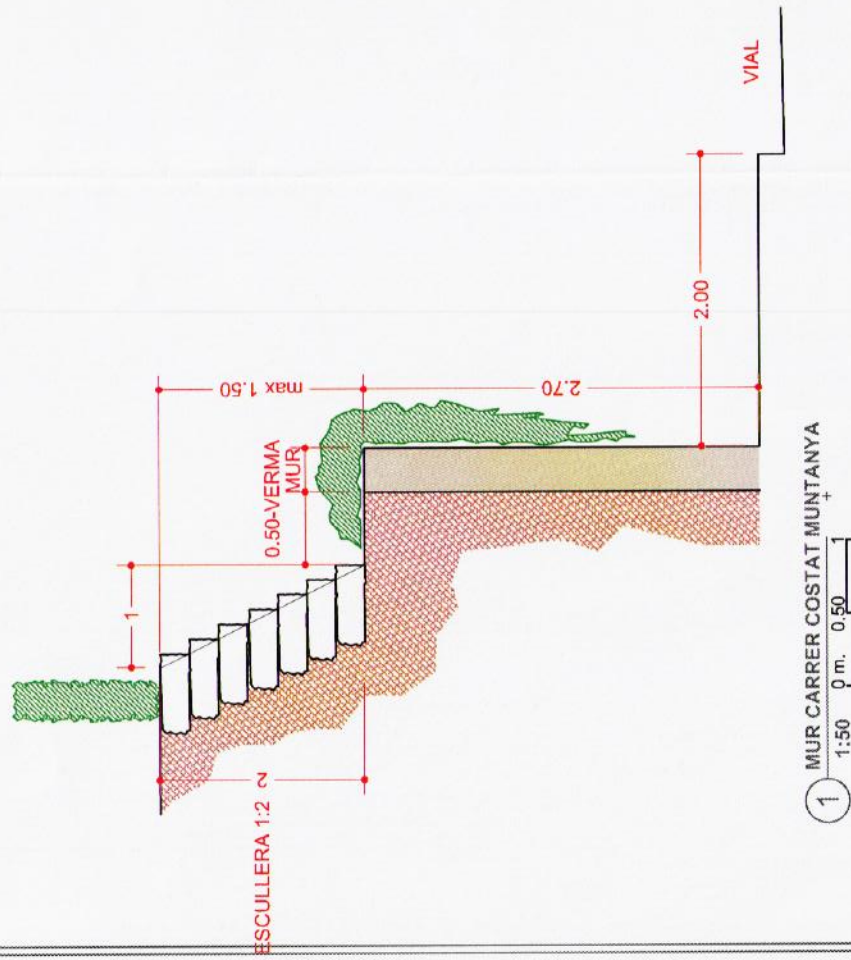
ESPAI PER CONSTRUIR

Diligència per fer constar que el Ple de l'Ajuntament del dia 11/05/06 ha donat conformitat al present text refós de la modificació puntual del Pla parcial de can Ratés (2a etapa, polígon 1), en compliment de l'acord de la CUB de 30/03/06.

Santa Susanna, 16 de maig de 2006.
El secretari,



2 GARATGE EN SUBSTITUCIONS DE TERRES



1 MUR CARRER COSTAT MUNTANYA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament pel conseller de
Política Territorial i Obres Públiques
en data 30 OCT. 2006

La secretària de la Comissió d'Urbanisme
de Catalunya

Bar

Mercè Albiol Núñez

MODIFICACIÓ PUNTUAL
PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ

"Can Rates"

SANTA SUSANNA
(Barcelona)

PLÀNOL

0.2

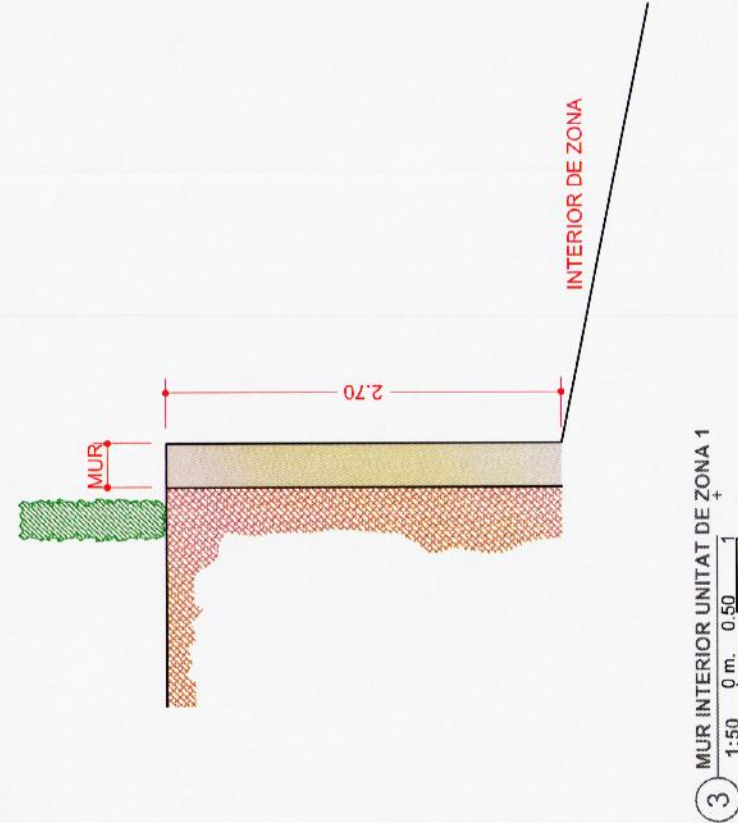
DETALLS TIPOLOGICS
DE MURS

Plànol de projecte



e: 1/50 0 m. 0.50 1
Cap. 866
Juliol 2005

4 MUR INTERIOR UNITAT DE ZONA 2



3 MUR INTERIOR UNITAT DE ZONA 1

per l'equip redactor
ADMA P. BELLA COMELLA ARQU/UTLS ASSOCIAT S.L.
ofici: 00801 - 00801 / ofersa: 00801 - 00801 / (00801 - 00801)
JCA S.L.
carà: 00801 - 00801 (00801 - 00801)

RESOLUCIÓ PARC CAN RATES, S.L.

[Handwritten signatures and stamps]

MODIFICACIÓ PUNTUAL PLÀ GENERAL
D'ORDENACIÓ MUNICIPAL DE SANTA SUSANNA
Aprobat definitivament en sessió C.P.U. 17/2/88 (D.O.G. 1019)

NORD

POLIGON ① POLIGON ②

TEXT REFOS

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ DE «LA RIERA»

(T.M. de Santa Susanna)

AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

EXPEDIENT N.º 91/1114

AQUEST PLÀNOL INCORPORA LES
PRESCRIPCIONS DE L'ACORD DE
LA COMISSIÓ D'URBANISME DE
BARCELONA DE DATA 19-1-94

Assessoria urbanística FRANCESC MORA PRATS

PLÀNOL D'ORDENACIÓ

EDIFICABILITAT PREFIXADA
I APROFITAMENT MITJA

ESCALA 1:1000 DATA: N.º 0-02
REVISIÓ:

POLIGON 1	SUPERFÍCIES ÚTILS	10% APROFITAMENT MITJA M.
1ª etapa 13x+19+13h	13x= 6.723 19 = 1.343 13h= 2.800	10.866
2ª etapa 13x	13x= 6.869	6.869
3ª etapa 13h+5h	13h= 4.198 5h= 4.194	8.392
TOTAL		26.127

POLIGON 2	SUPERFÍCIES ÚTILS	10% APROFITAMENT MITJA M2.
13h+5h	13h= 14.102 5h= 87	14.189
TOTAL		14.189

TOTAL 40.316 4.032

AMM. APROFITAMENT MITJA MUNICIPAL

LA RESTA D'EDIFICABILITAT (claus 8h i 13x)
ES DEFINIEX A LA NORMATIVA

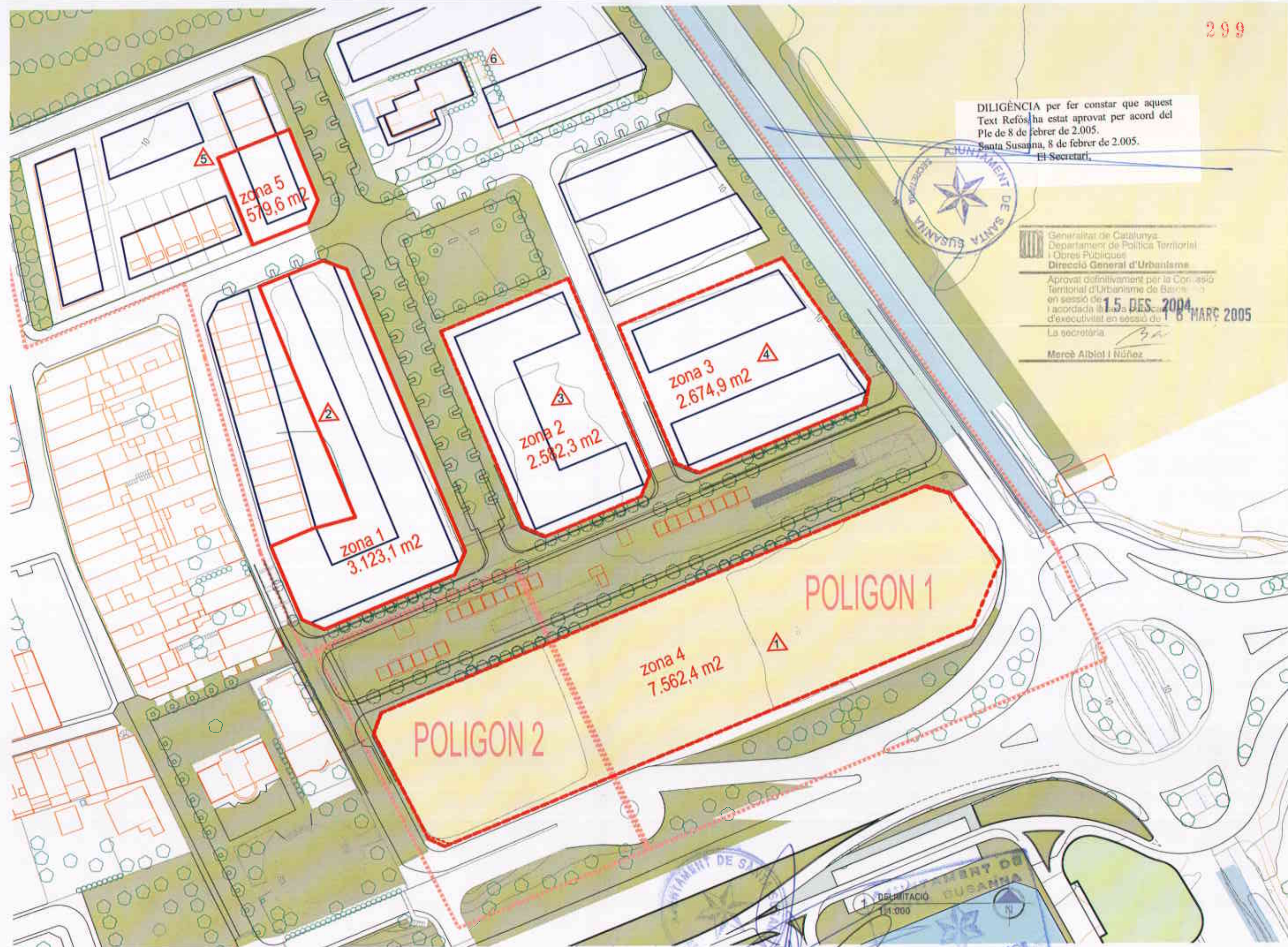
DILIGÈNCIA per fer constar que aquest Text Refòs ha estat aprovat per acord del Ple de 8 de febrer de 2.005.
 Santa Susanna, 8 de febrer de 2.005.
 El Secretari,



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme

Aprobat definitivament per la Comissió
 Territorial d'Urbanisme de Barcelona
 en sessió de 15 DES 2004
 i acordada l'executivitat en sessió de 6 MARÇ 2005
 La secretària,

Mercè Albiol i Núñez



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA
 SERVEIS TÈCNICS MUNICIPALS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ
 il·les colindants a la Rambla dels Països Catalans

Elaborat per: [blank]
 Data: [blank]

Revisat per: [blank]
 Data: [blank]

Revisat per: [blank]
 Data: [blank]

Revisat per: [blank]
 Data: [blank]

Revisat per: [blank]
 Data: [blank]

Revisat per: [blank]
 Data: [blank]

Revisat per: [blank]
 Data: [blank]

ORDENACIÓ
 DELIMITACIÓ ÀMBIT D'ACTUACIÓ

ESCALA D'EDICIÓ: 1:1000

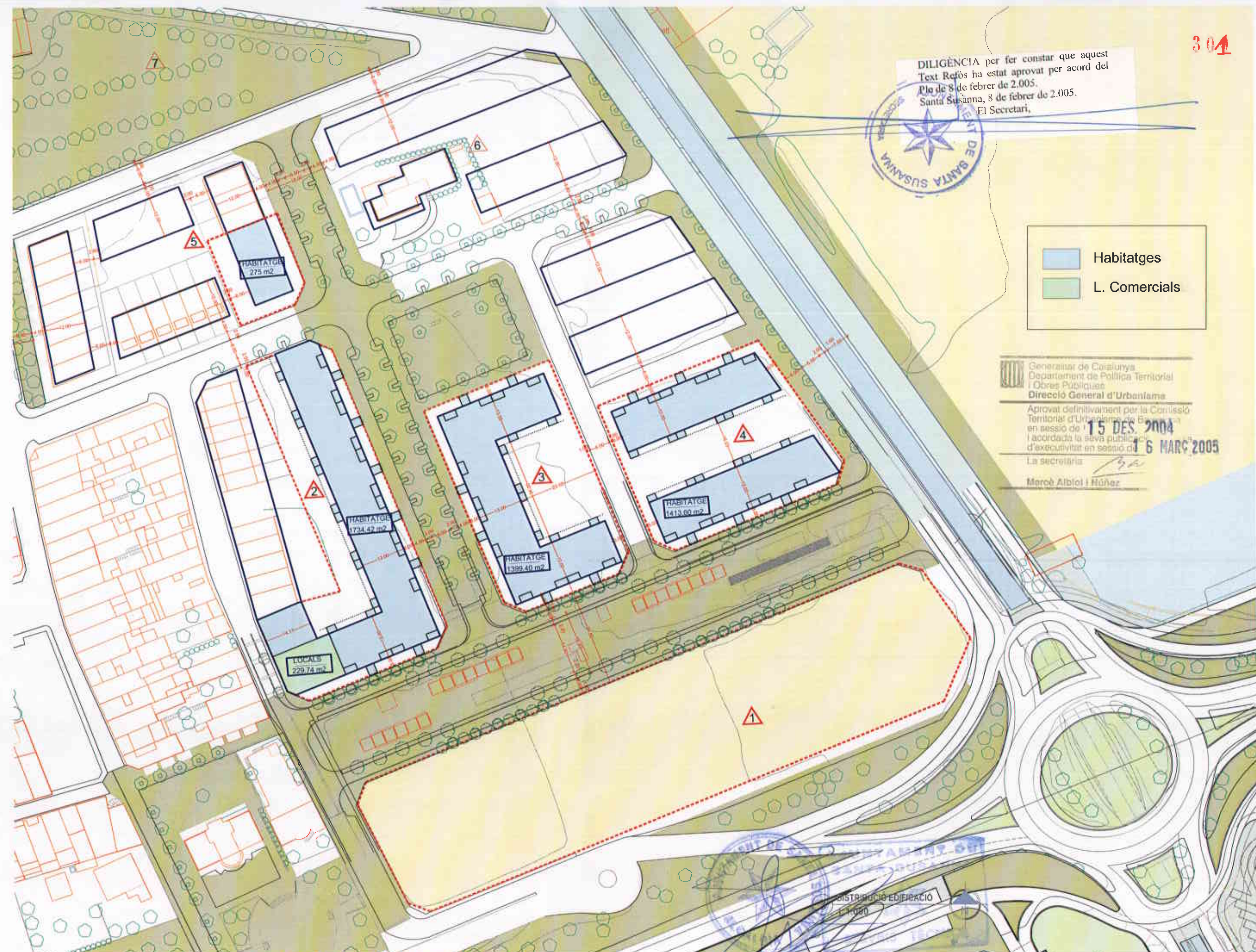
ORD 0.01

DILIGÈNCIA per fer constar que aquest
Text Refós ha estat aprovat per acord del
Pla de 8 de febrer de 2.005.
Santa Susanna, 8 de febrer de 2.005.
El Secretari,

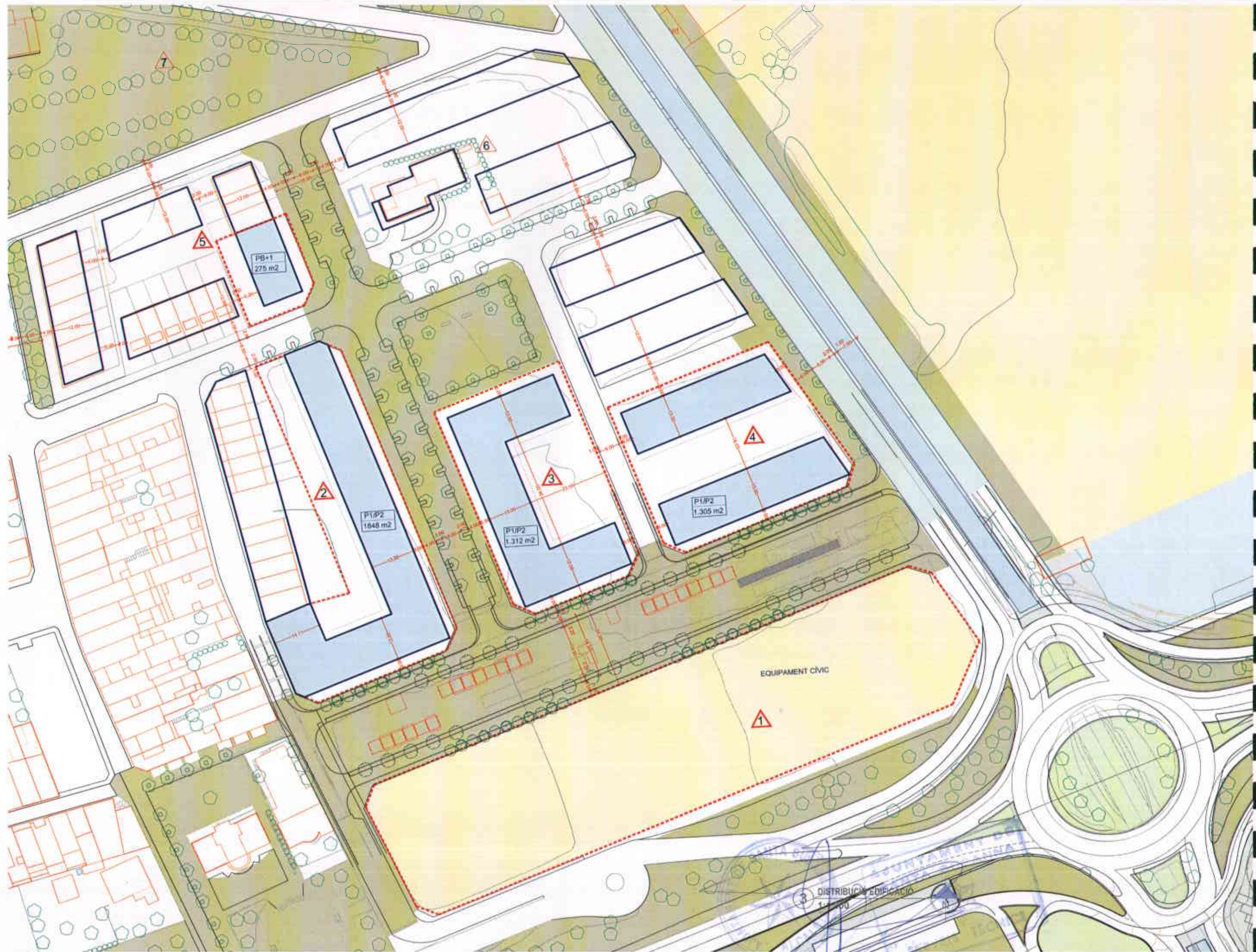


- Habitatges
- L. Comercials

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprobat definitivament per la Comissió
Tècnica d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **15 DES. 2004**
i acordada la seva publicació
d'executivitat en sessió de **16 MARÇ 2005**
La secretària *[Signature]*
Marcè Albiol i Húñez



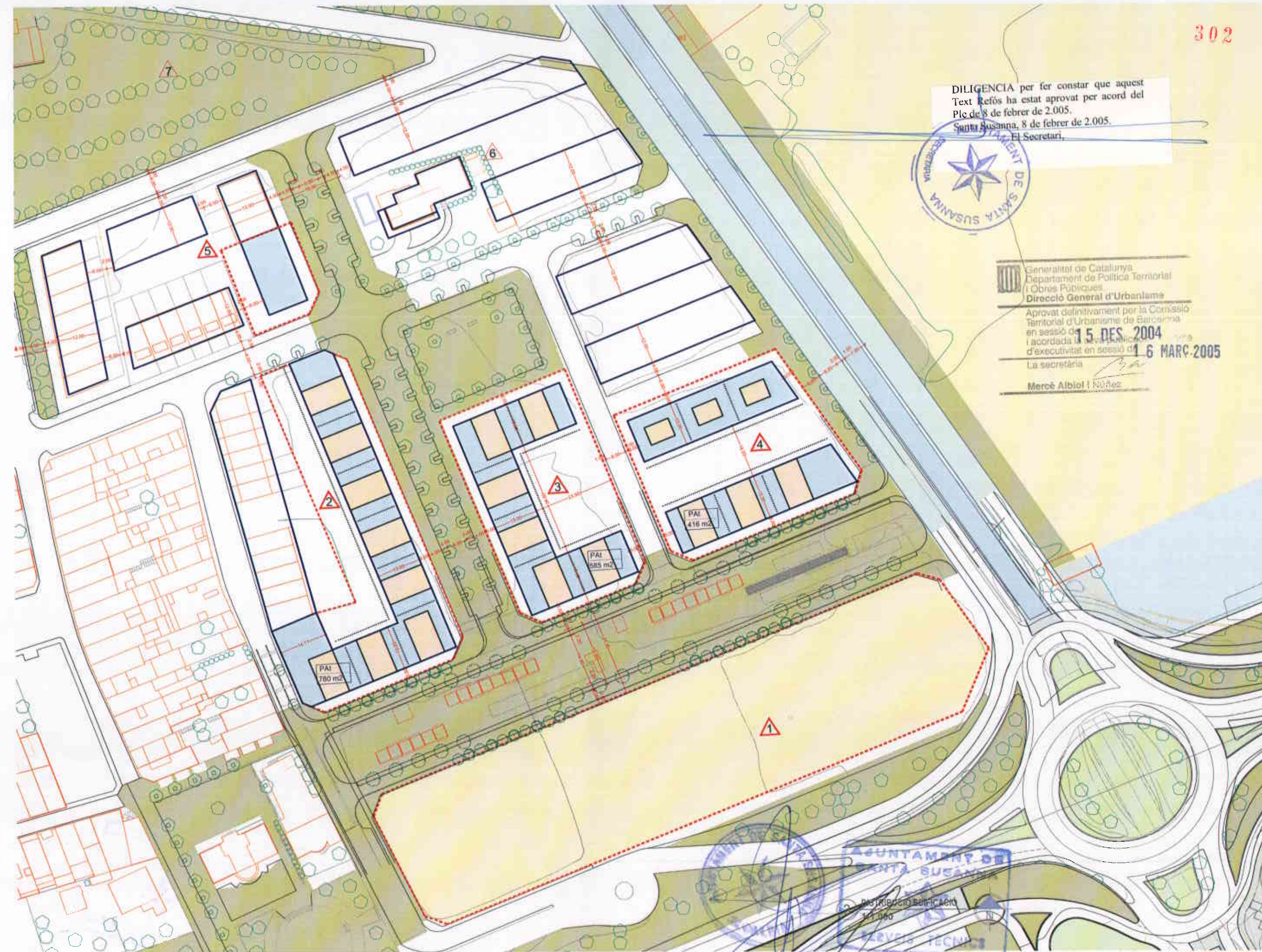
A3



DILIGENCIA per fer constar que aquest Text Refós ha estat aprovat per acord del Ple de 8 de febrer de 2.005.
 Santa Susanna, 8 de febrer de 2.005.
 El Secretari,



Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Aprobat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de **15 DES 2004** i acordada i aprovada d'executivitat en sessió de **16 MARÇ 2005**
 La secretària
 Mercè Albiol i Róquez



A3

CAPÍTOL 4t DISTRIBUCIÓ DE L'EDIFICABILITAT

Article 25è Sostre edificable en les diferents zones i sistemes

El sostre màxim edificable i ocupacions màximes en les diferents zones i sistemes del present PPU són les que figuren en els quadres següents:

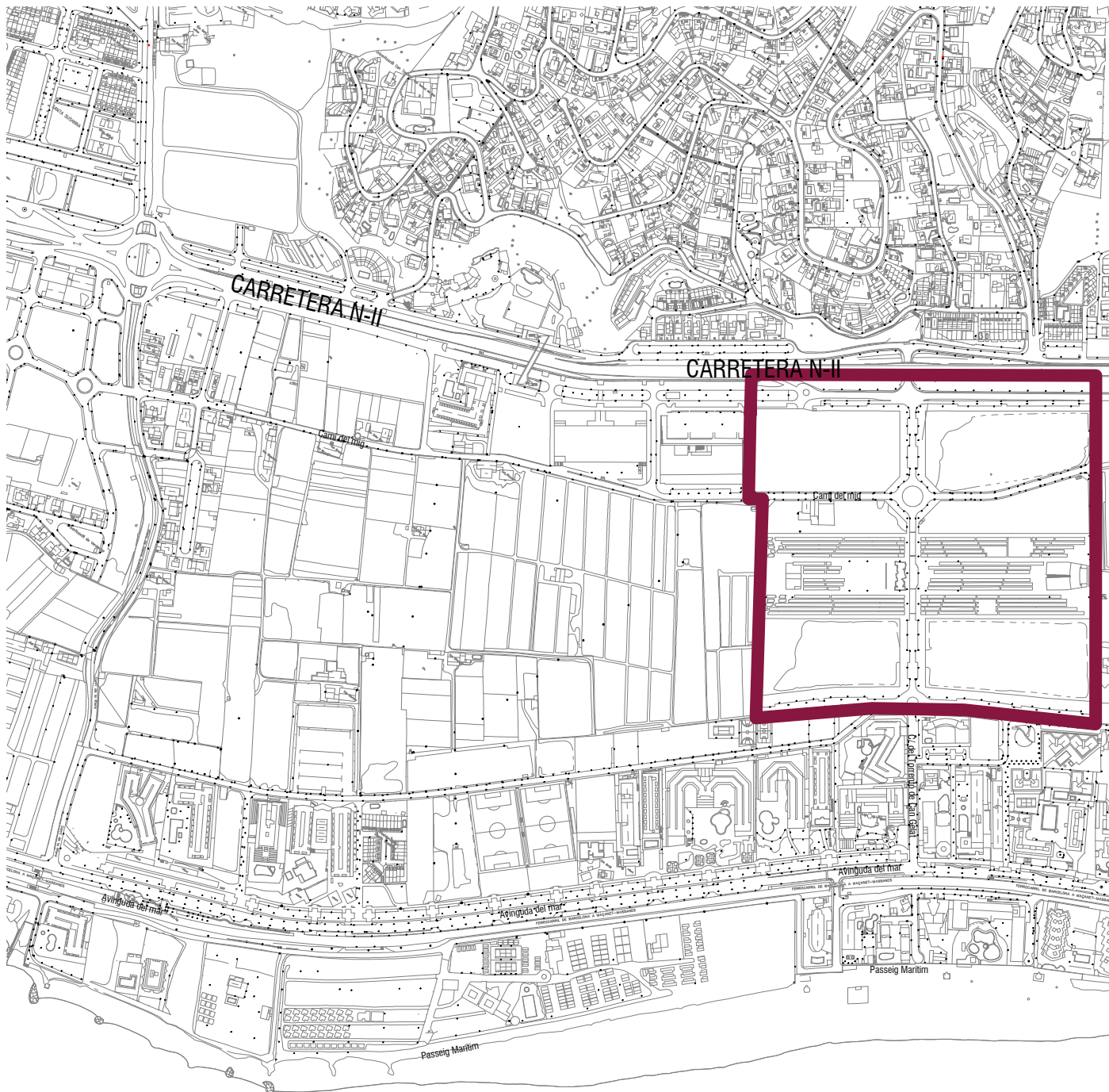
FINCA T-2	ZONA 22X	SUP. SÒL			Sup. Sostre		Ocupacions màximes	
Parcel·la		12.647,37					PB + P 50%	Reste 40%
22x/th ús turístic		10.543,61			26.124,36		5.271,81	4.217,44
22x/dp üs dotacions		2.103,76			1.164,82		1.164,82	
FINCA T-3	ZONA 22X	SUP. SÒL			Sup. Sostre		Ocupacions màximes	
Parcel·la		10.143,17					PB + P 50%	Reste 40%
22x/th ús turístic		8.901,69			20.951,70		4.450,85	3.560,68
22x/dp üs dotacions		1.241,48			934,18		934,18	
FINCA T-4	ZONA 22X	SUP. SÒL			Sup. Sostre		Ocupacions màximes	
Parcel·la		14.047,27					PB + P 50%	Reste 40%
22x/th ús turístic		12.478,22			15.706,13		6.239,11	4.991,29
22x/dp üs dotacions		1.569,05			831,28		831,28	
		22x	22x/th	22x/dp	22x/th	22x/dp		
TOTALS m2		36.837,81	31.923,52	4.914,29	62.782,19	2.930,28	18.892,04 TOTAL	
SUMA 22x + SE10		49.541,78						

FINCA DP1	ZONA 22y	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE		
	Ús dotacions		3.553,37		3.196,70
FINCA DP2	ZONA 22y	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE		
	Ús dotacions		3.553,57		3.196,72
FINCA DP3	ZONA 22y	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE		
	Ús dotacions		3.028,48		3.155,60
FINCA DP4	ZONA 22y	SUP. SÒL	SUP. SOSTRE		
	Ús dotacions		3.104,99		3.216,25
				SUMA SOSTRE	
TOTALS			13.240,41	12.765,27	22x/dp+22y 15.695,55

SISTEMES		SUP SÒL	SUP. SOSTRE	
ZVE	Z. verda equip.	7.847,78		1.450,00
SE10	Equipam. vari	12.703,97		1.270,40
	Previsió		0,25Futur	3.175,99
6b	Parc públic	52.521,87		1.575,66
5d	Aparcament	6.889,86		25,00
TOTALS		67.259,51		3.050,66

Barcelona per Santa Susanna, octubre de 2020

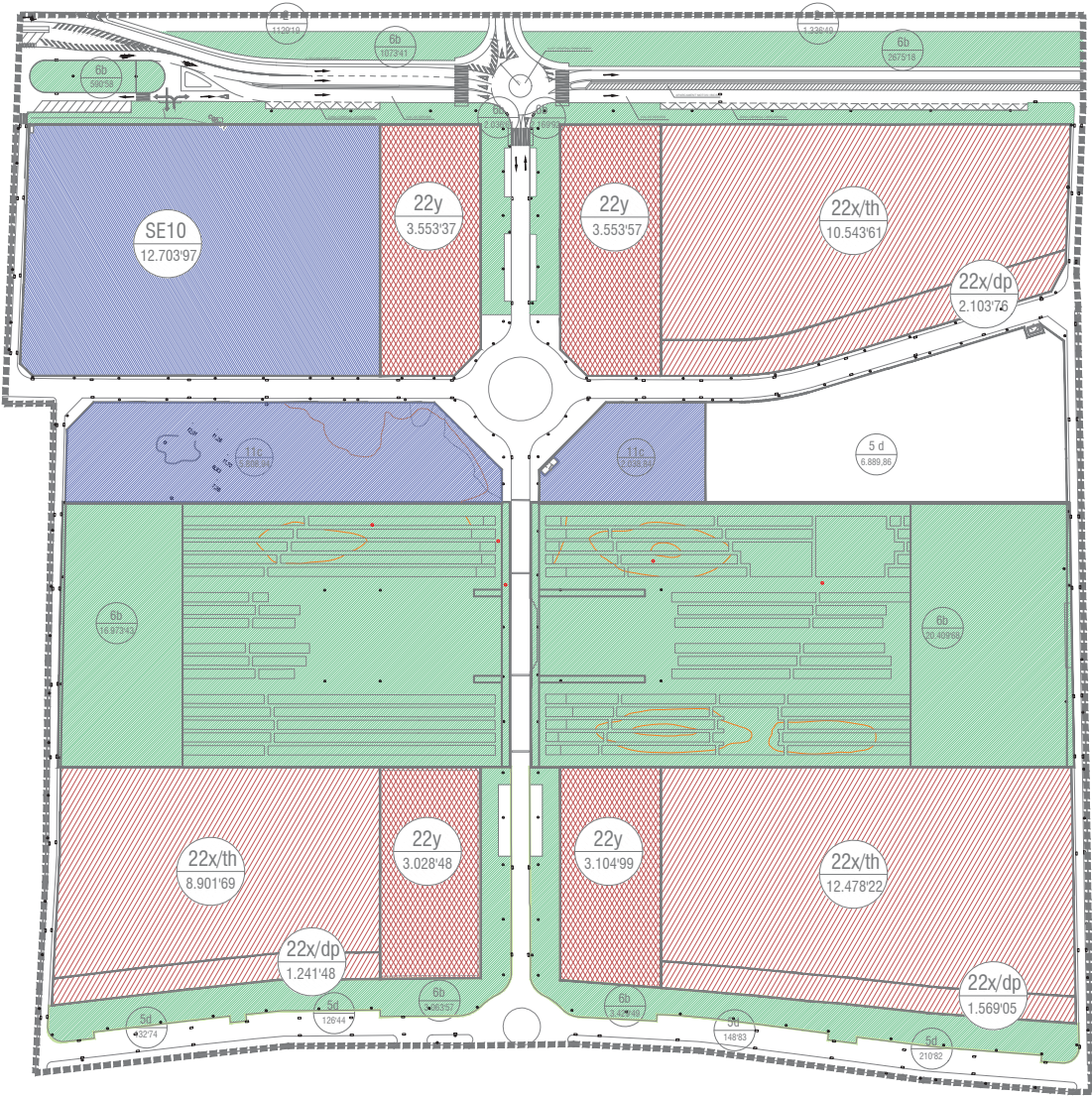
Urbanista redactor: ENRIC PARÉ I VALLE, Arquitecte



 PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA	 ARQUITECTE: ENRIC PARÉ I VALLE	EMPLAÇAMENT: Sector Torrentó de Can Gelat. 08398 SANTA SUSANNA (El Maresme)	PROJECTE: 2ª MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR D'EQUIPAMENT I ACCÉS TURÍSTIC DEL TORRENTÓ DE CAN GELAT.	PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SITUACIÓ	ESCALA: 1/2000 (DinA3) REFERÈNCIA: 12001 DATA: MARÇ 2020	 11.00
--	--	---	--	---	--	--

QUALIFICACIÓ DEL SÒL

ZONES		SUP.SÒL	
	Z HOTELERA I D. PRIVADES		
	22x Desenvolupament TH	36.837,81 m ²	22x/th: 31.923,52
	22y Dotacions Privades	13.240,41 m ²	22x/dp: 4.914,29
SUBTOTAL ZONES		50.078,22 m ²	23,47 % 8,43 % 22x/th: 20,34% 22x/dp: 3,13%
SISTEMES		SUP.SÒL	
	PARC PÚBLIC		
	Parc central	37.383,11 m ²	
	Franges verdes	15.138,76 m ²	
		52.521,87 m ²	33,46 %
	EQUIPAMENTS D'USOS VARIS		
	SE10	12.703,97 m ²	
		12.703,97 m ²	8,10 %
	EQUIPAMENTS PÚBLICS		
	11c Zona verda equipada	7.847,78 m ²	
		7.847,78 m ²	5,00 %
	VIALITAT		
	5a Xarxa viària	22.772,03 m ²	
	5d Aparcaments	8.565,93 m ²	
	2 Protecció dels sistemes	2.465,68 m ²	
		33.803,64 m ²	21,54 %
SUBTOTAL SISTEMES		106.877,26 m ²	68,10 %
TOTAL SECTOR		156.955,48 m ²	100,00 %



QUADRE GENERAL DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES:

Sòl BRUT del SECTOR 156.955,48 m²st

EDIFICABILITAT PRIVADA

Per a ús turístic	0,4 m ² st/m ² s sobre	156.955,48	62.782,19 m ² st	màx.
Per a dotacions privades i usos addicionals	0,1	156.955,48	15.695,55 m ² st	màx.
			78.477,74 m ² st	

EDIFICABILITAT PÚBLICA

Per al parc	0,03 m ² st/m ² s sobre	52.521,87	1.575,66 m ² st	màx.
En aparcament públic			25 m ² st	màx.

SOSTRE EDIFICABLE ZONA 22X DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC-HOTELER

Parcel·la	Sup.sòl m ² 22x	Sup.sòl m ² 22x/th	Sup.sòl m ² 22x/dp	Sostre ús ppal. 22x/th	Sostre ús add. 22x/dp
T2	12.647,37	10.543,61	2.103,76	26.124,36	1.164,82
T3	10.143,17	8.901,69	1.241,48	20.951,70	934,18
T4	14.047,27	12.478,22	1.569,05	15.706,13	831,28
	36.837,81	31.923,52	4.914,29	62.782,19	2.930,28

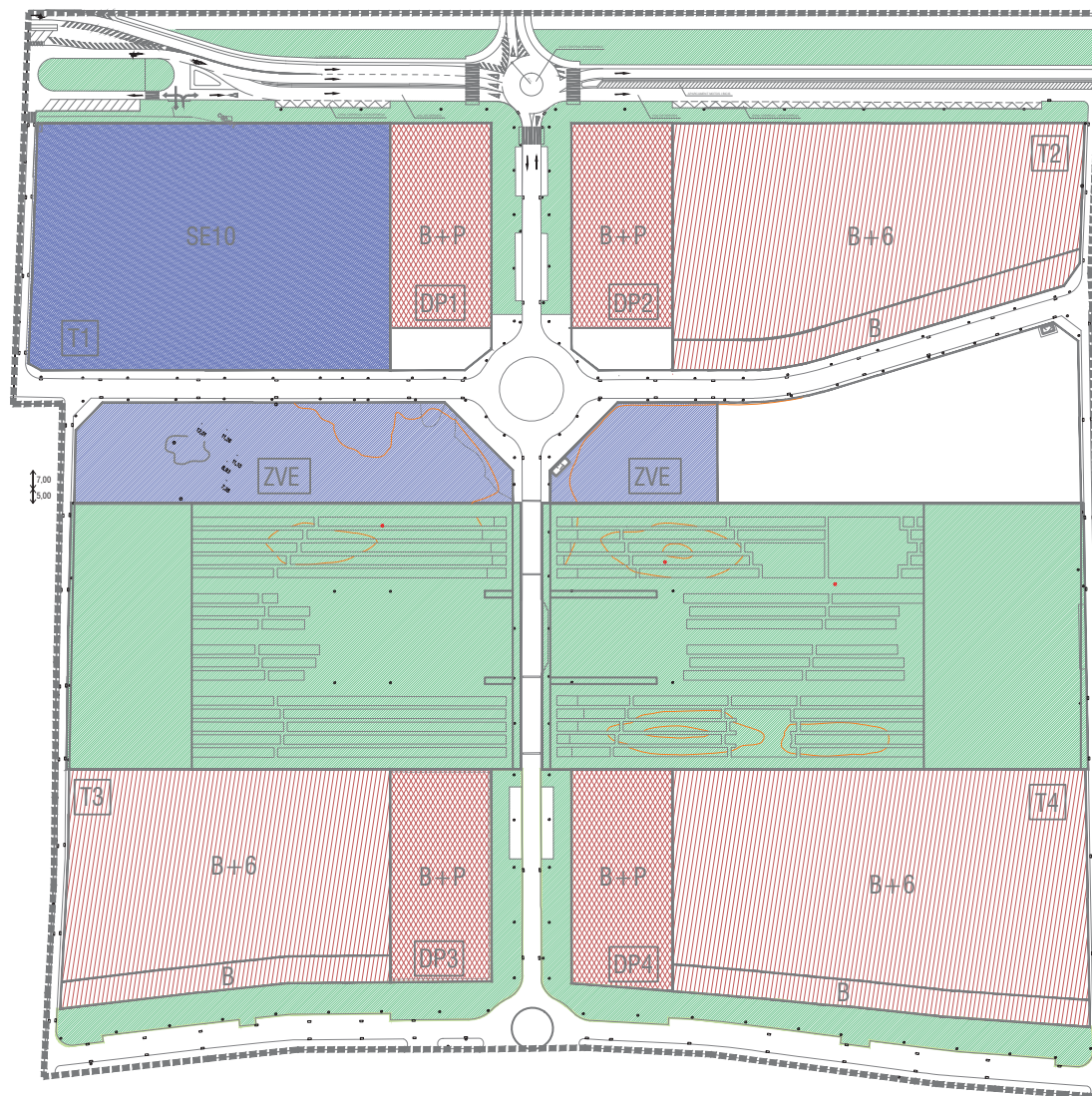
SOSTRE EDIFICABLE EN ZONA 22Y DOTACIONS PRIVADES

Parcel·la	Sup.sòl m ²	Sostre ús ppal. (m ² st)
DP1	3.553,37	3.196,70
DP2	3.553,57	3.196,72
DP3	3.028,48	3.155,60
DP4	3.104,99	3.216,25
	13.240,41	12.765,27

Parc central
Franges verdes

ZONA VERDA EQUIPADA (11c)

Parcel·la	Sostre màx. m ² st
ZVE A	1.450



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

enricparéarquitectes

ARQUITECTE: ENRIC PARÉ I VALLE

EMPLAÇAMENT:

Sector Torrentó de Can Gelat.
08398 SANTA SUSANNA (El Maresme)

PROJECTE:

2ª MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL
SECTOR D'EQUIPAMENT I ACCÉS TURÍSTIC DEL
TORRENTÓ DE CAN GELAT.

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Text refós que incorpora les correccions derivades
de les prescripcions de l'acord de la CT-ARC de
data 05/10/2020

ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
Nombre màxim de plantes

ESCALA: 1/2000 (DinA3)

REFERÈNCIA: 12001
DATA: OCTUBRE 2020



O2.02

ALINEACIÓ OBLIGSTÒRIA RN PLANTA BAIXA

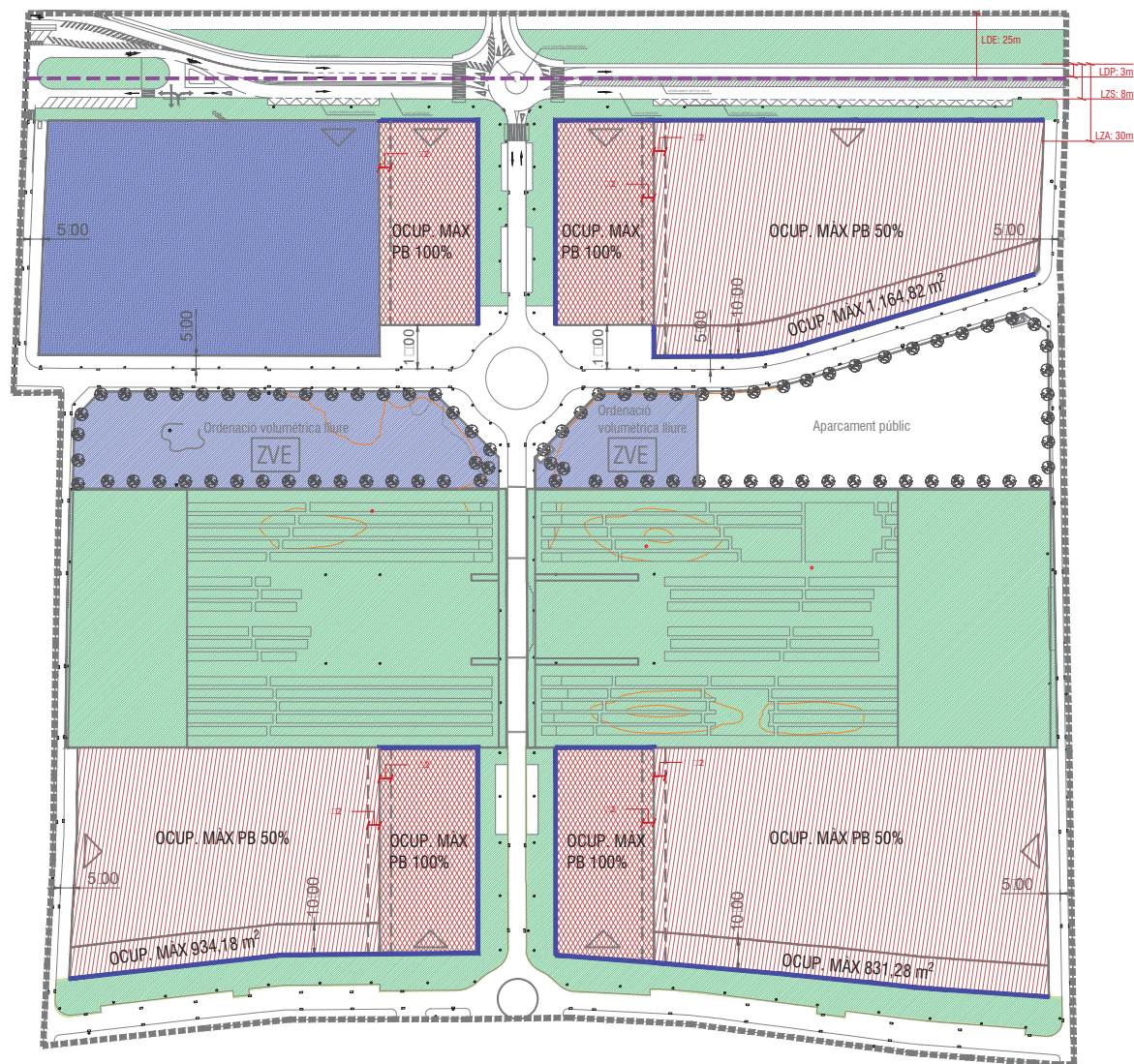
FAÇANA D'ACCÉS A APARCAMENTS

LDP: LÍMIT ZONA DOMINI PÚBLIC

LZD: LÍMIT ZONA SERVITUD

LZA: LÍMIT ZONA AFECTACIÓ

LDE: LÍMIT EDIFICACIÓ



PROMOTOR: AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA

enricparéarquitectes

ARQUITECTE: ENRIC PARÉ I VALLE

EMPLAÇAMENT:

Sector Torrençó de Can Gelat.
08398 SANTA SUSANNA (El Maresme)

PROJECTE:

2ª MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DEL
SECTOR D'EQUIPAMENT I ACCÉS TURÍSTIC DEL
TORRENÇÓ DE CAN GELAT.

PLÀNOL D'ORDENACIÓ:

Text refós que incorpora les correccions derivades
de les prescripcions de l'acord de la CT-ARC de
data 05/10/2020

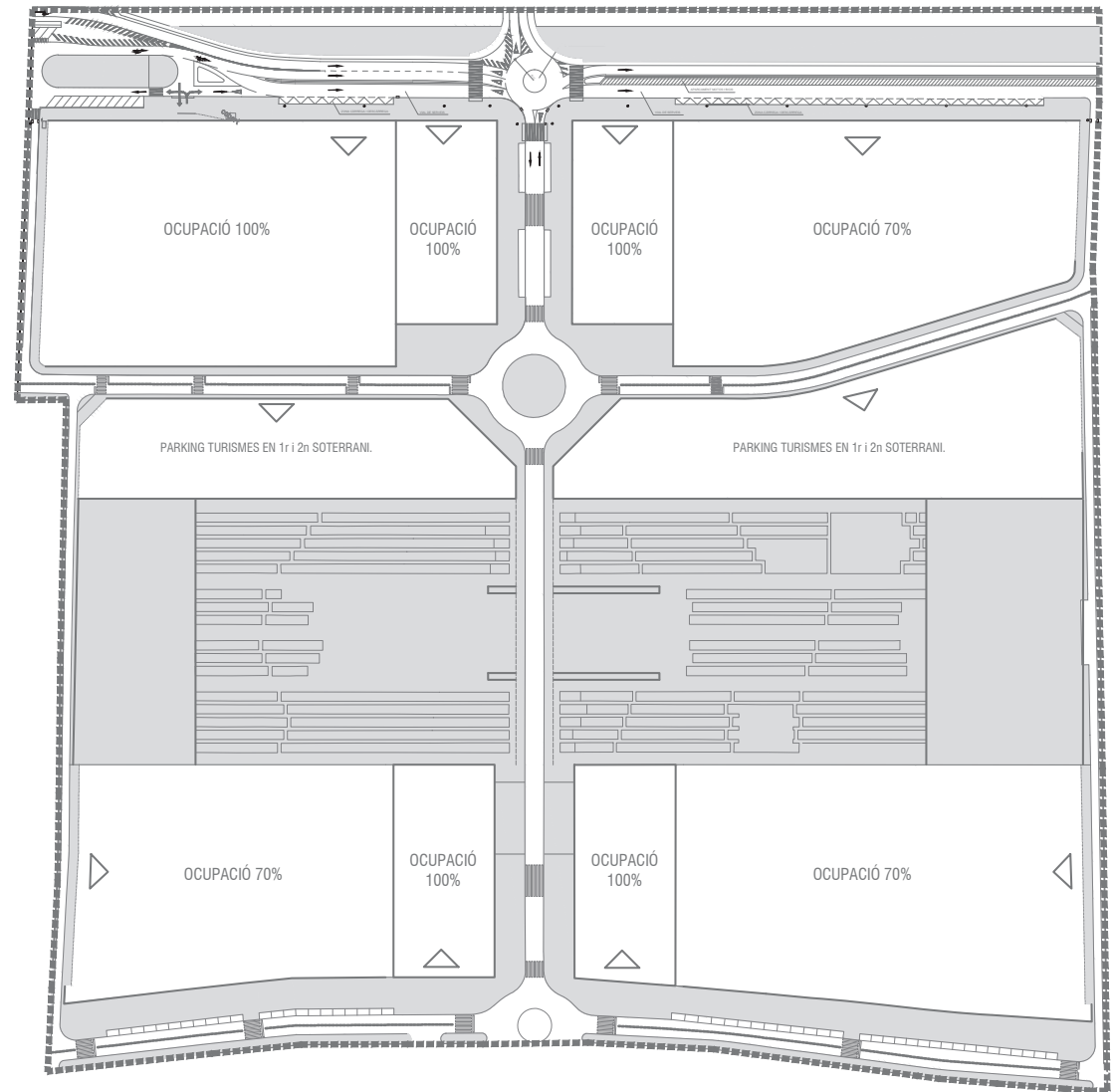
ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA
Alineacions edificació

ESCALA: 1/2000 (DinA3)

REFERÈNCIA: 12001
DATA: OCTUBRE 2020

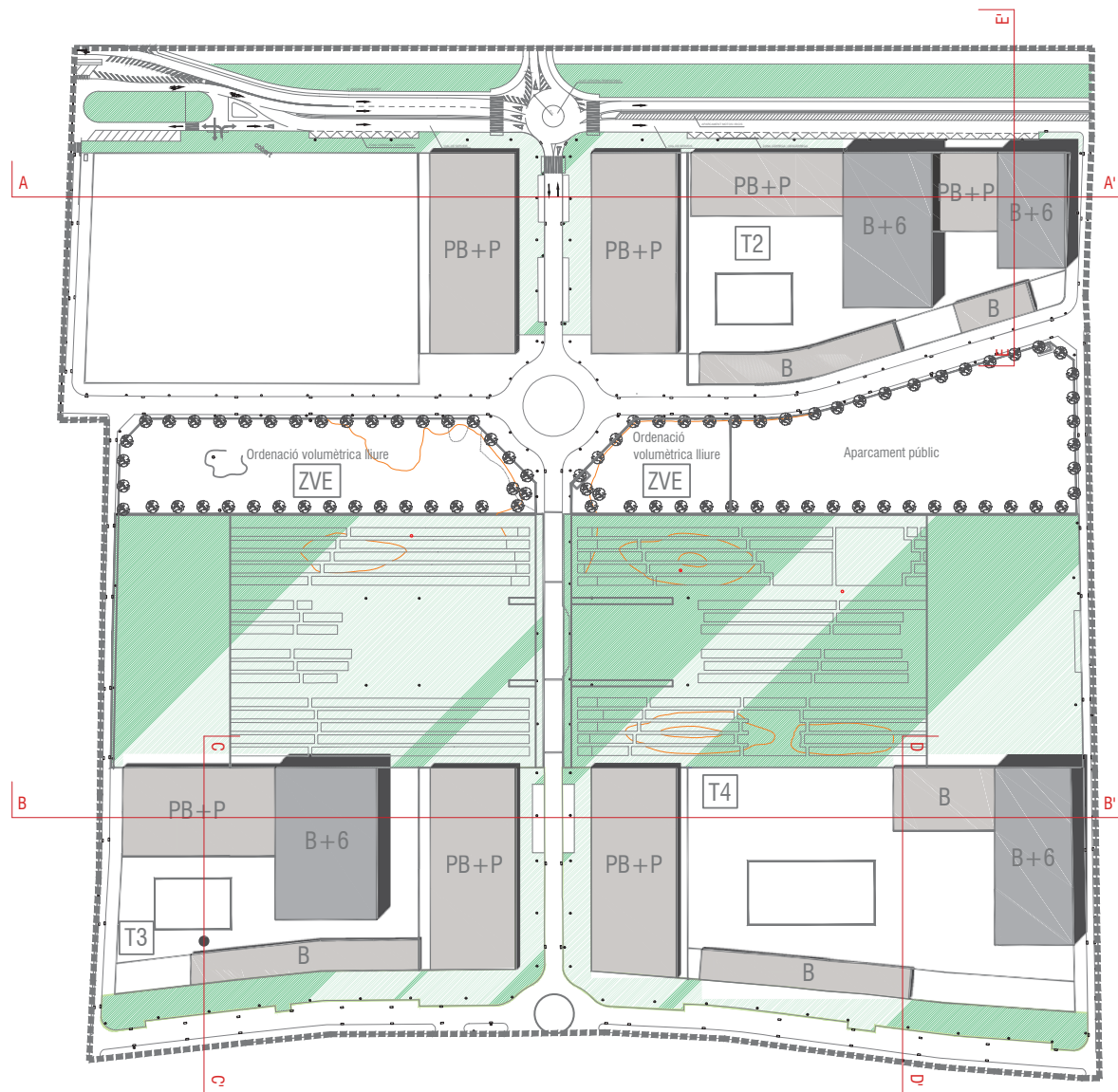
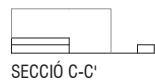


O2.0



FAÇANA D'ACCÉS A APARCAMENT

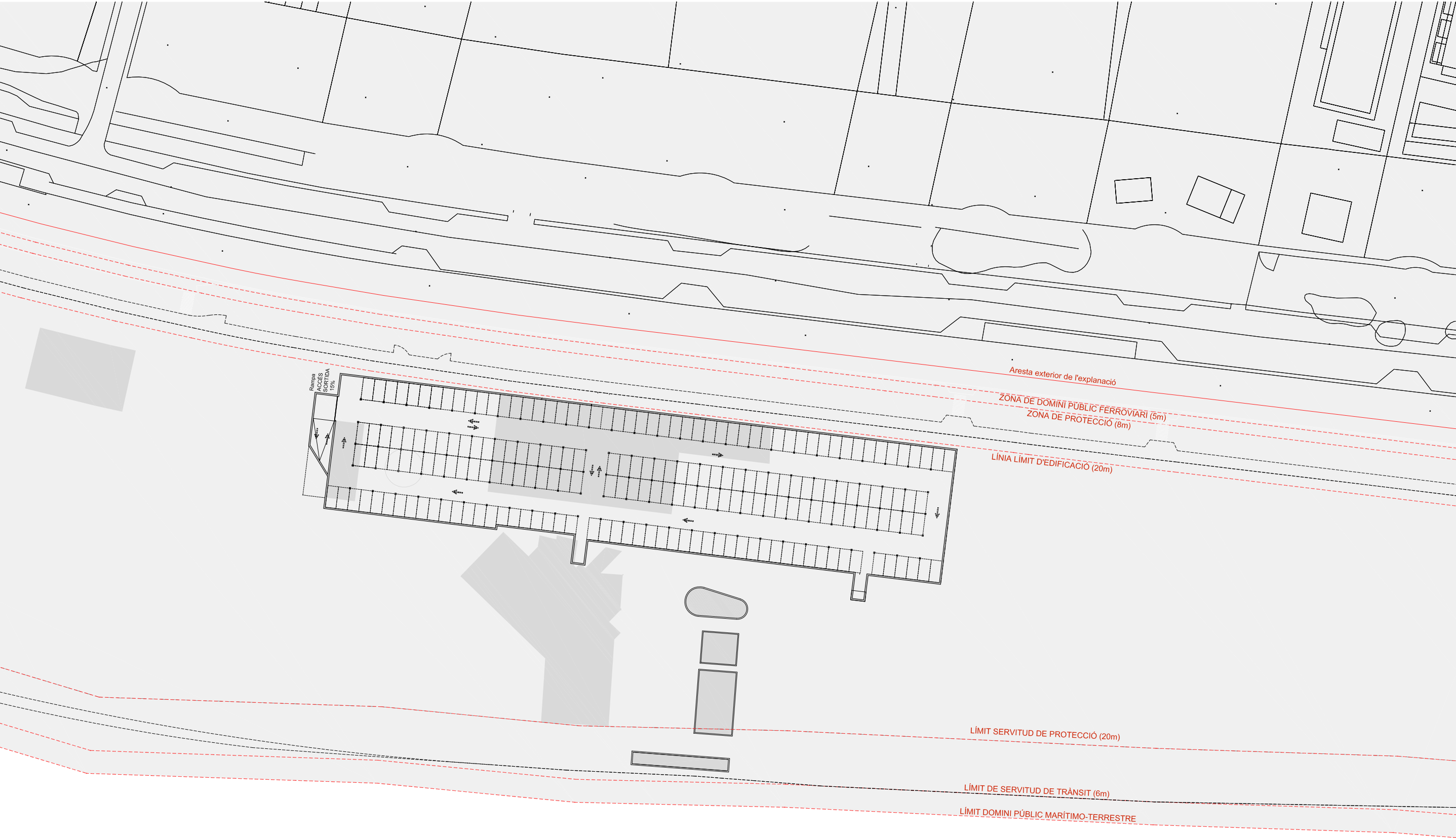
SOSTRES ZONA 22X/th				
	Plantes	Ocup.	Plantes	Sostres
T-2	PB+P1	50%	5.272 x 2	10.544
	5PP	30%	3.116 x 5	15.520
				26.124 m²st
T-3	PB+P1	50%	4.446 x 2	8.892
	5PP	27%	2.412 x 5	12.060
				20.952 m²st
T-4	PB	25%	3.106 x 1	3.106
	6PP	17%	2.100 x 6	12.600
				15.706 m²st



		UNITATS	%	SUPERFÍCIES	
				parcel·la (m2)	
	UNITAT D'ACAMPADA MÒBIL >70m²	165	43%	La superfície mínima d'unitat d'acampada ha de ser de 70 m2 segons Annex III per a Categoria de 4*.	
	UNITAT D'ACAMPADA MÒBIL >25<70m²	25	7%	<10% de les U.A. totals poden tenir una superfície mínima de 25m2 segons segons Annex III per a Categoria de 4*.	
	UNITAT D'ACAMPADA SEMIMÒBIL >70m²	48	13%	Semimòbils + Fixes =13%+37%= 50% d' U.A. totals segons art. 213-9	
	UNITAT D'ACAMPADA FIXE >70m²	142	37%	Fixes = 37% < 40% d' U.A. totals segons art 213-9	
UNITATS D'ACAMPADA TOTALS		380	100%	28.872 m²	
EQUIPAMENTS I SERVEIS DEL CONJUNT				7.555 m²	
		Edificis de serveis Bon Repòs en PB (4.787m²)			
		Espais lliures de serveis, sense edificar (2.768m²)			
VIALITAT INTERNA				11.033 m²	
TOTAL CLAU 21				47.460 m²	
				ocupació (m2)	
	ALBERGS SEMIMÒBILS	48		no sobrepassen el 50% d'ocupació de la Unitat d'acampada segons art.213-9 (Ocupació= 1.296 i parcel·les= 4.580m2)	
	ALBERGS FIXES	142		no sobrepassen el 50% d'ocupació de la Unitat d'acampada segons art.213-9 (Ocupació= 4.931m2 i parcel·les= 11.783m2)	
* UNITAT D'ACAMPADA AMB APARCAMENT ASSIGNAT FORA DE LA PARCEL·LA (Aparcament a soterrani)				Conforme article 213-8, on els establiments poden disposar d'unitats d'acampada que tinguin previst l'aparcament de vehicles en un lloc diferent al de la ubicació de l'alberg. En aquest cas, a la superfície que correspongui a la unitat d'acampada, segons la categoria del càmping, se li poden descomptar 15 m2, i el lloc destinat a aparcament ha de portar el número de la unitat a què correspongui. És el cas de les U.A. 21-33, 43-48 i 50-55.	

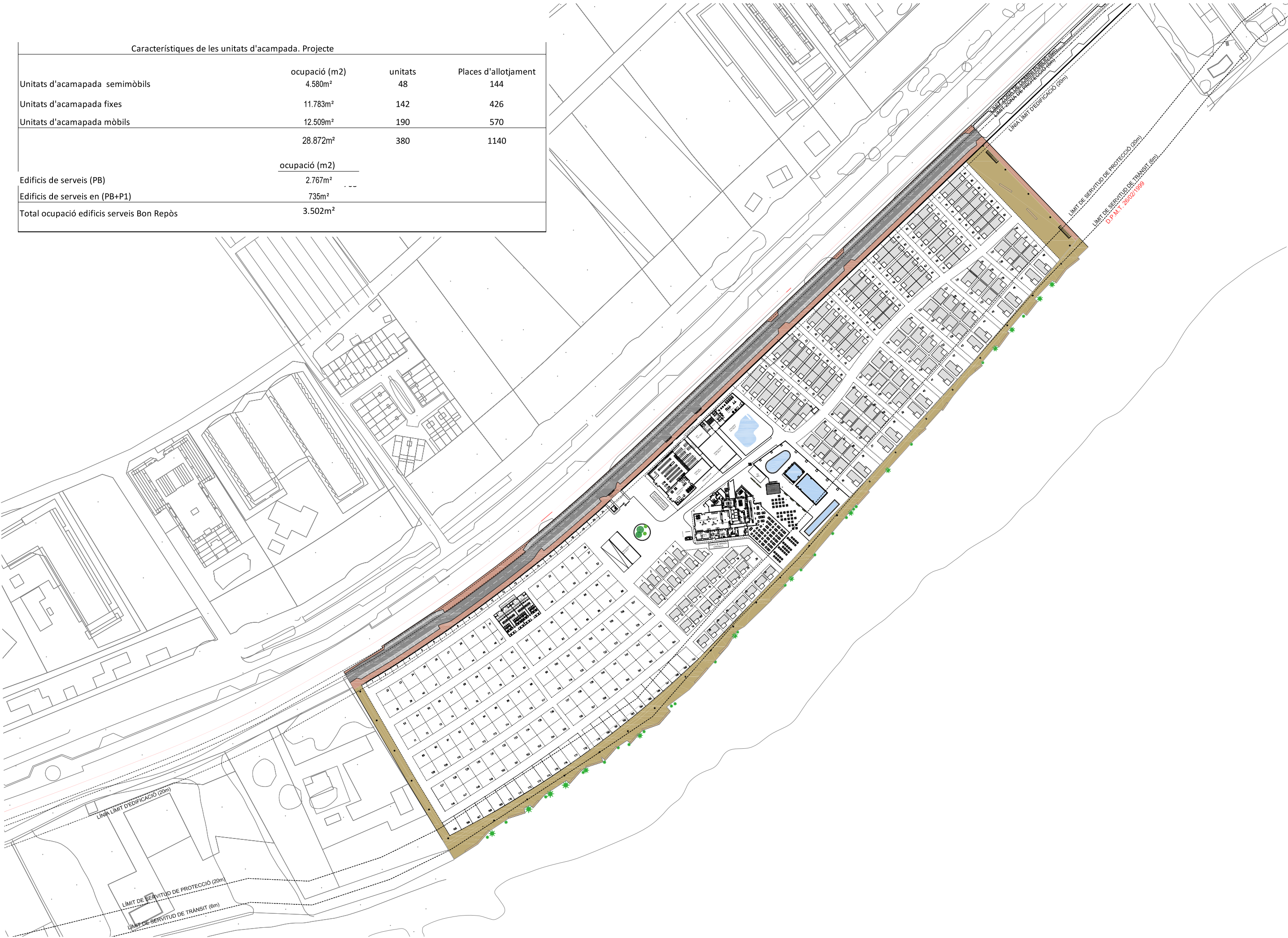


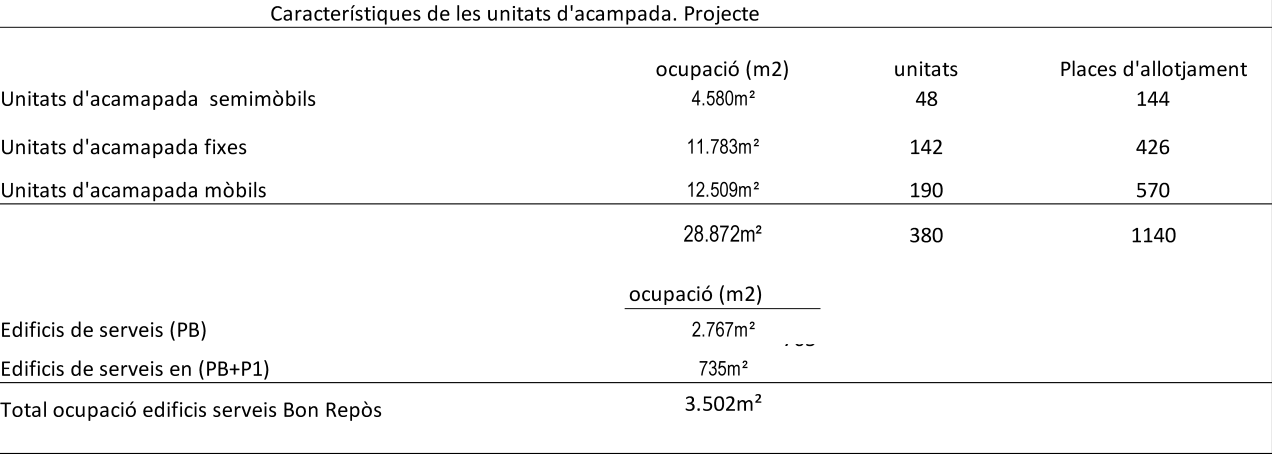
- Servituds
- Àmbit zona càmping (clau 21)
- Edificis de serveis
- Espais lliures de serveis
- Parcel·les unitats acampada mòbils
- Parcel·les unitats acampada semimòbils
- Parcel·les unitats acampada fixes
- Albergs fixes
- Albergs semimòbils

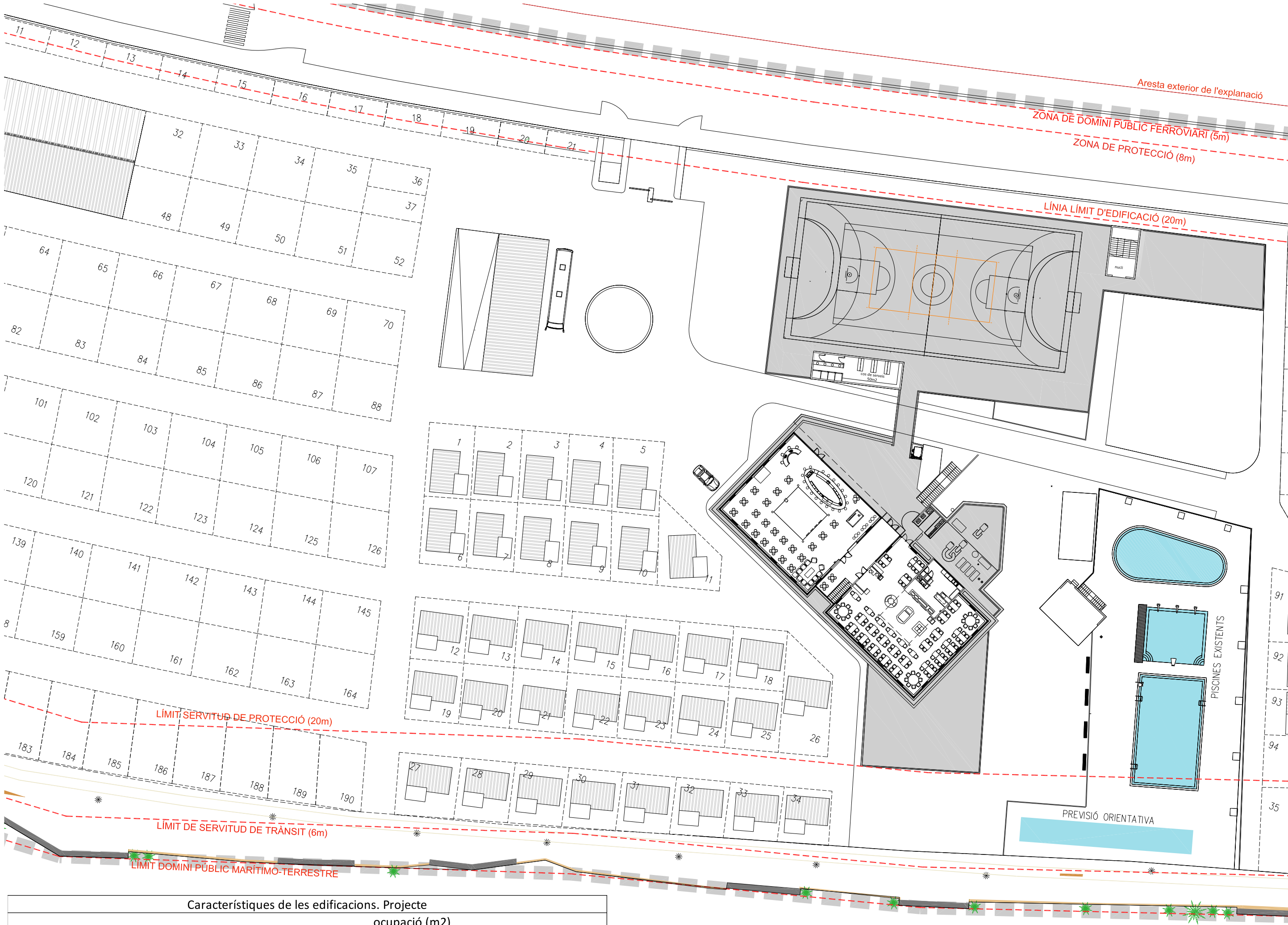


Característiques de les edificacions. Projecte	
	ocupació (m2)
Edificis de serveis en P-1	5.940m²
Nombre places aparcament totals	220

Característiques de les unitats d'acampada. Projecte			
	ocupació (m2)	unitats	Places d'allotjament
Unitats d'acampada semimòbils	4.580m²	48	144
Unitats d'acampada fixes	11.783m²	142	426
Unitats d'acampada mòbils	12.509m²	190	570
	28.872m²	380	1140
	ocupació (m2)		
Edificis de serveis (PB)	2.767m²		
Edificis de serveis en (PB+P1)	735m²		
Total ocupació edificis serveis Bon Repòs	3.502m²		







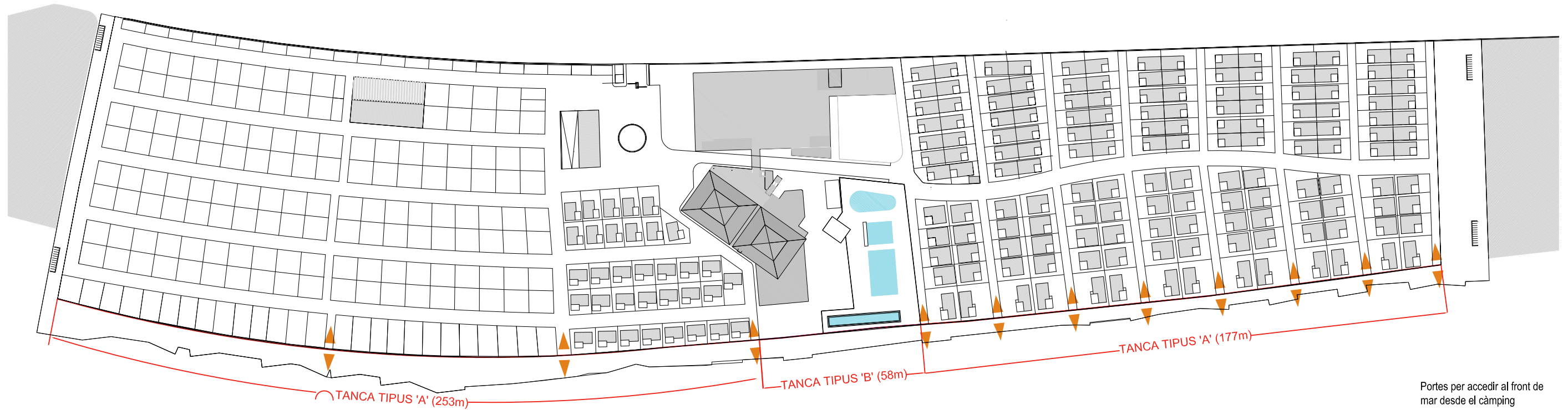
Característiques de les edificacions. Projecte

ocupació (m2)

Edificis de serveis en P1

735m²

 POMA ARQUITECTURA	TEXT REFÒS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE STA. SUSANNA A L'ÀREA DEL CÀMPING BON REPÒS PROPOSTA PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA		PREVISIONS D'EDIFICACIÓ PLANTA COBERTA - SERVEIS	A3: 1/500	e05
	POMA ARQUITECTURA S.L. C/Consell de Cent 308, 4rt. 08007 - BARCELONA Tel. 93 272 51 00 Fax 93 487 42 49 poma@poma.cat http://poma.cat				
				Exp. 1718	11/2022



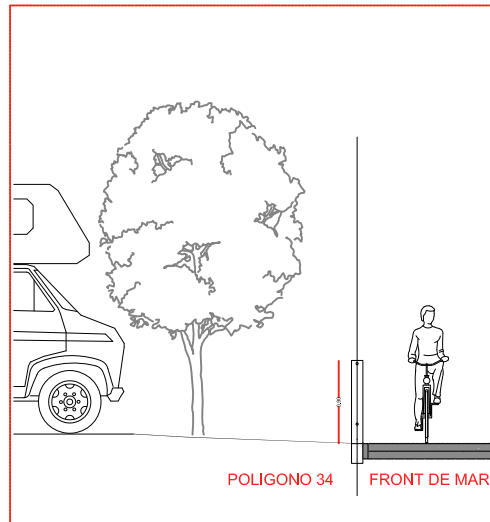
TANCA TIPUS 'A'

Tancat d'alçada 90cm.
Formada per pals de fusta serrada, tornejats i avellanats. Amb forat passant diam.12mm i corda de polipropilè de 28mm diàmetre o de fusta.

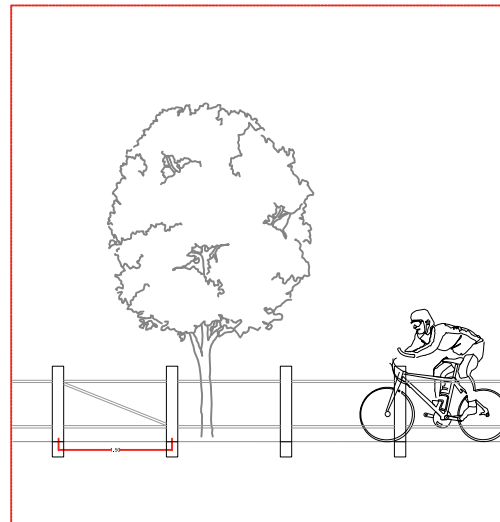
Amb base empotrada 30cm dins el terreny natural i bordó longitudinal.

En la totalitat de la tanca es col.locaran 9 portes.

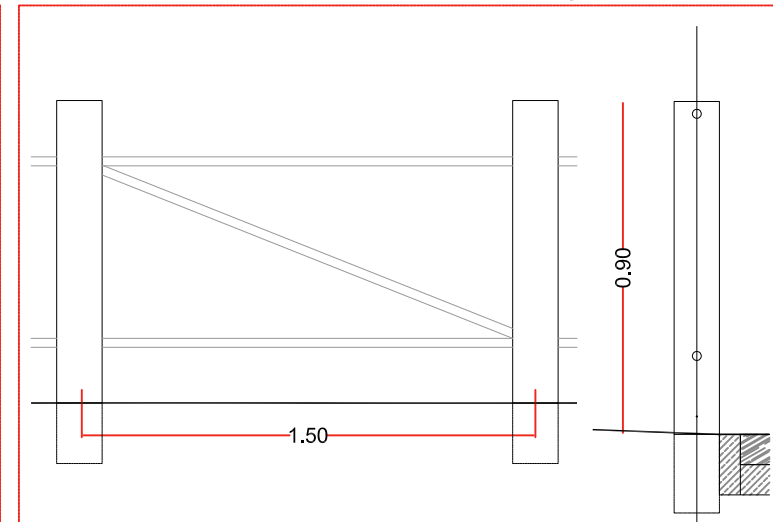
Secció transversal Front de mar 1:100



Alçat Front de mar 1:100



Detall tanca 1:25



Imatge model de tanca



Imatge model alternatiu (tot fusta)

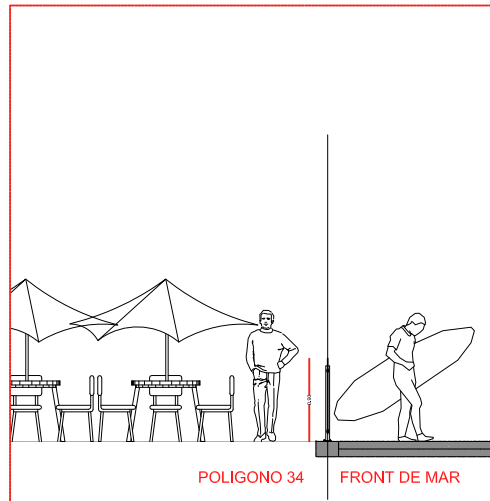


TANCA TIPUS 'B'

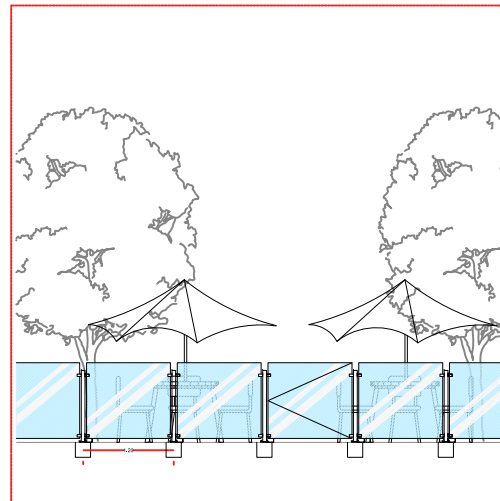
Tanca de vidre d'alçada total 90cm.
Formada per panells de 1.00m de vidre de seguretat col.locats entre perfils tubulars d'acer inox., fixats a la base de formigó o pedra mitjançant perns mecànics o químics.

En la totalitat de la tanca es col.locaran 2 portes.

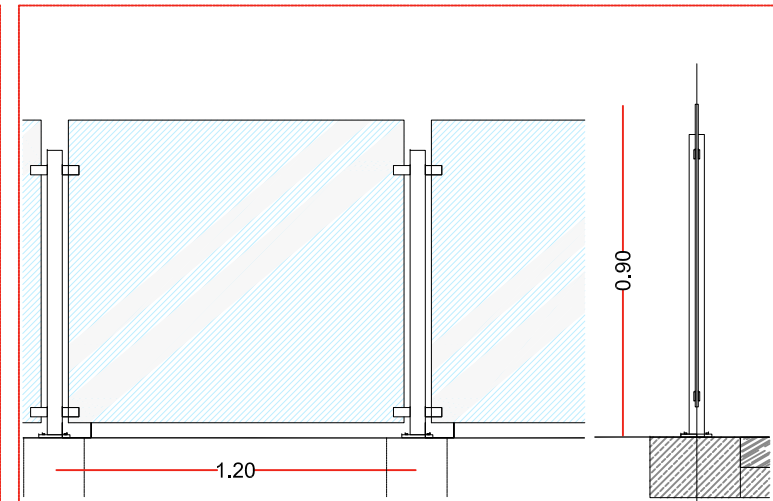
Secció transversal Front de mar 1:100



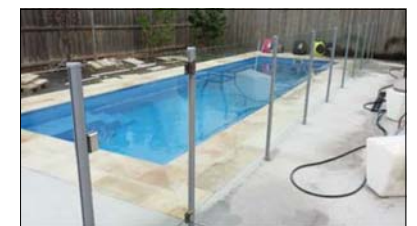
Alçat Front de mar 1:100

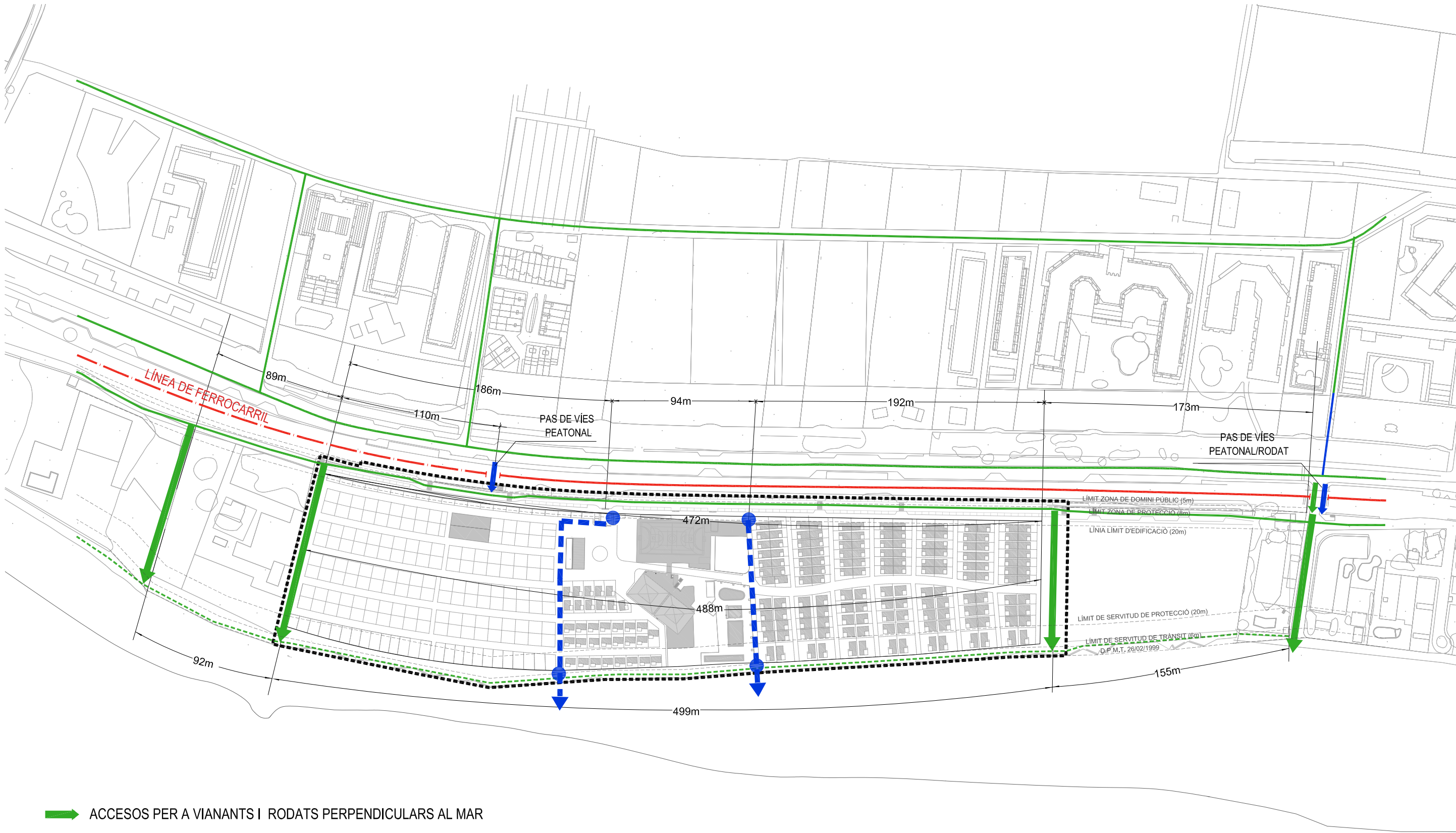


Detall tanca 1:25



Imatge model de tanca





- ACCESOS PER A VIANANTS I RODATS PERPENDICULARS AL MAR
- VÍES RODADES
- SERVITUDS DE PAS
- ACCESOS PER A VIANANTS SOTA EL FERROCARRIL
- ACCESOS PER A VIANANTS DIURNS I DE TEMPORADA D'ESTIU. INTERIOR CAMPING
- PORTA PRACTICABLE
- LÍNEA DE FERROCARRIL
- ÀMBIT DE LA M.P.G.O.

POMA ARQUITECTURA S.L. C/Consell de Cent 308, 4rt. 08007 - BARCELONA Tel. 93 272 51 00 Fax 93 487 42 49 http://poma.cat	JUSTIFICACIÓ ACCESSOS TRANSVERSALS		u10
	Esc. 1/2500	Exp. 17/18	08/2023

TEXT REFÓS DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DEL MUNICIPI DE STA. SUSANNA A L'ÀREA DEL CÀMPING BON REPÒS PROPOSTA PER A L'APROVACIÓ DEFINITIVA

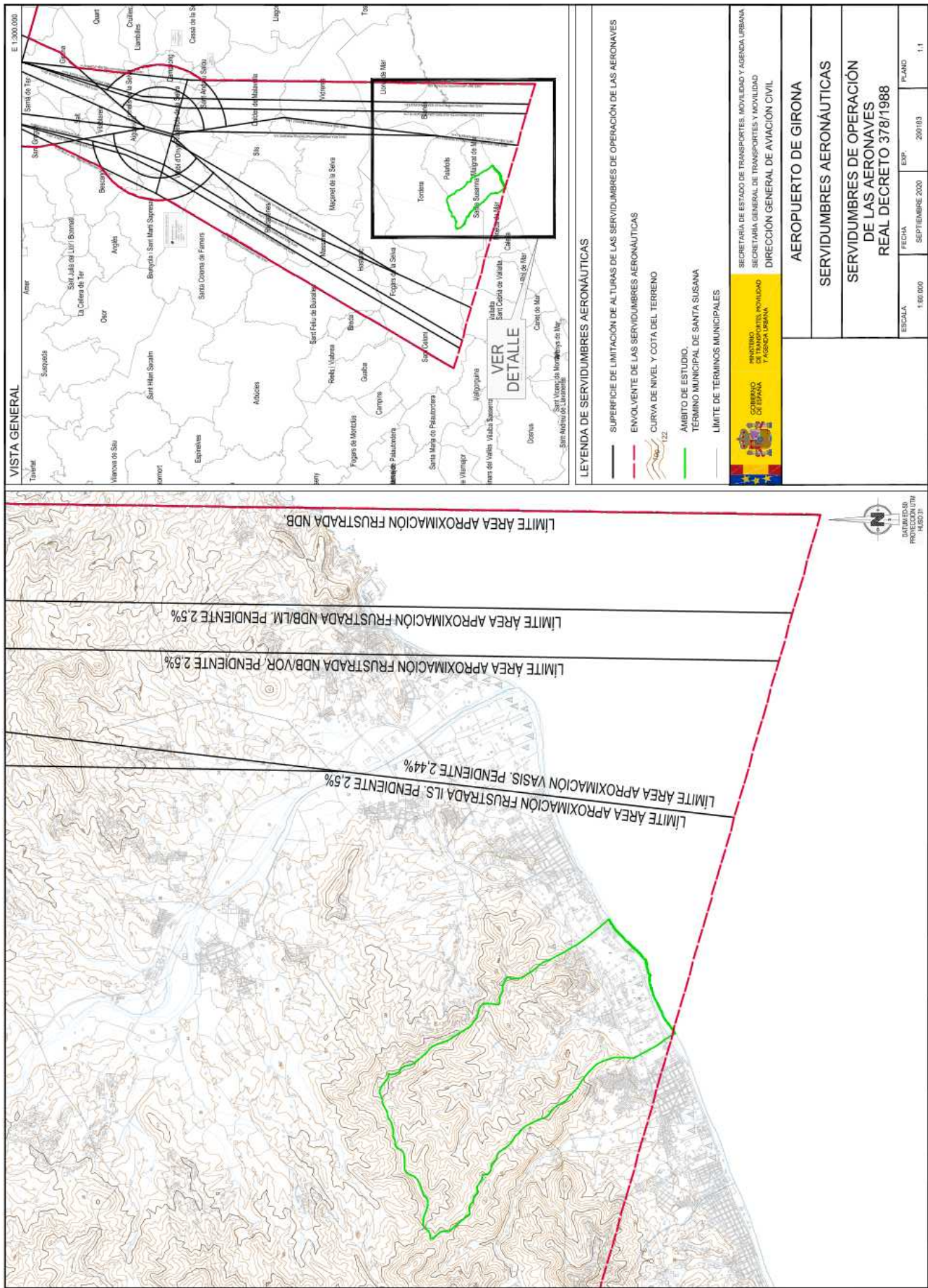


POMA ARQUITECTURA

ANNEX VII. Servituds aeronàutiques



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://bpm.stasusanna.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



FIRMADO

FIRMADO por : FERNANDEZ-IRUEGAS POMBO, ALVARO JOSE. A fecha: 16/10/2020 03:59 PM
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 19/10/2020 07:12 PM
Total folios: 11 (10 de 11) - Código Seguro de Verificación: MF0M02SCD29C8B0040788CC37B2
Verificable en <https://sede.mtma.gob.es>

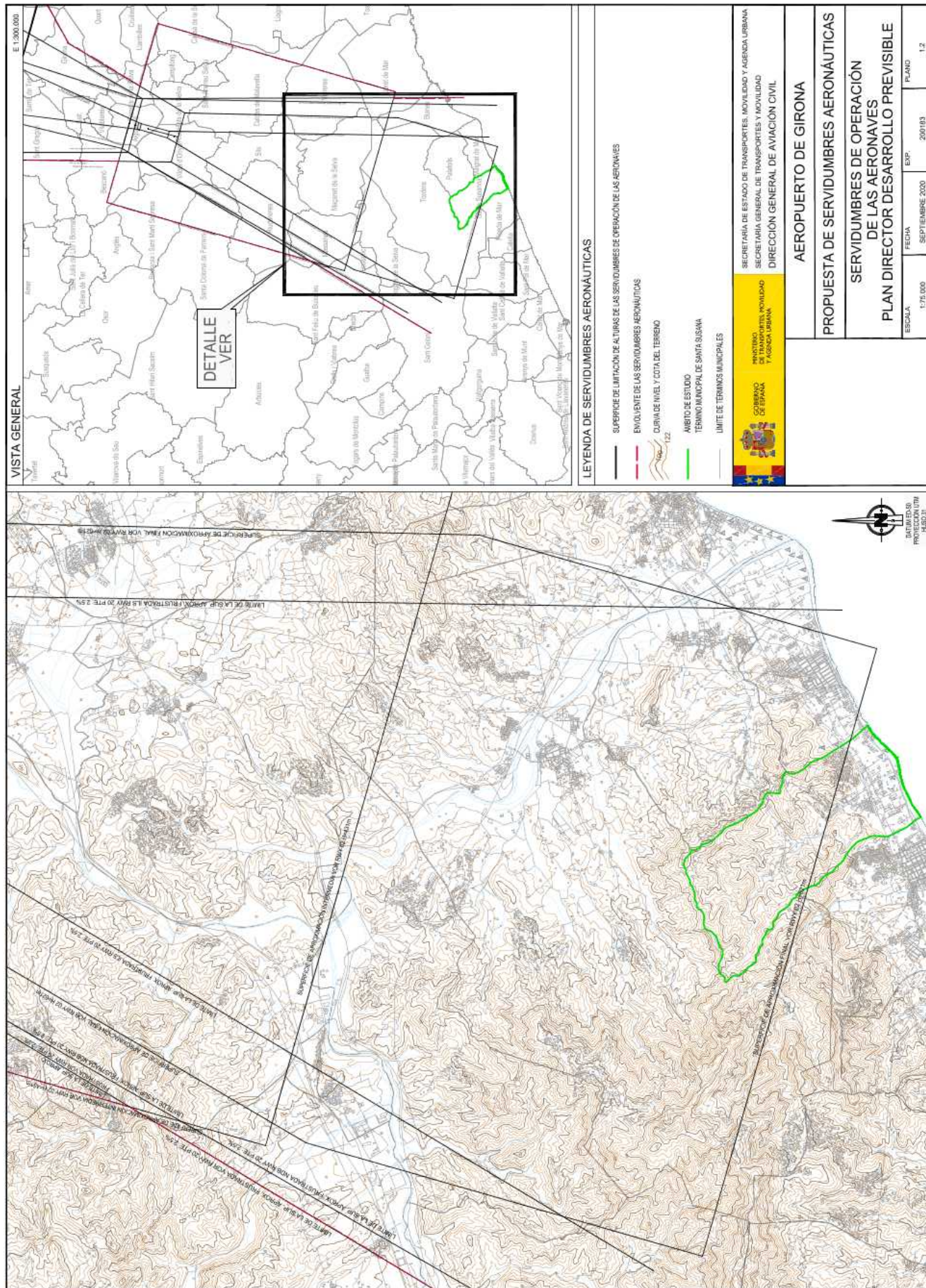


Codi Segur de Verificació: cd6375d2-83d2-4940-a8a6-95f664d333d3
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2020_7482376
Data d'impressió: 22/10/2020 09:31:38
Pàgina 11 de 11

SIGNATURES
1.- Ajuntament de Santa Susanna, 21/10/2020 12:14
2.- REGISTRO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, 21/10/2020 09:26



AJUNTAMENT DE SANTA SUSANNA
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a
<https://bpm.stasusanna.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.



DADES DE SUPERFÍCIES EDIFICADES DELS EDIFICIS CARREFOUR I MARGALL

La propietat va presentar al·legació a la primera aprovació inicial del POUm entre altres coses per justificar l'estat edificat de les parcel·les, els usos i el compliment dels requeriments normatius en materia de reserva d'aparcament.

S'adjunta com Annex aquesta informació de les superfícies edificades i els usos de referència en el moment de presentar la informació (abril 2021) per establir el punt de partida comparatiu respecte a situacions de futur en que eventualment es modifiquin les usos i apareguin nous requeriments.

ÀMBIT COMERCIAL I DE SERVEIS EDIFICIS CARREFOUR I MARGALL (Informació facilitada per els tècnics de la propietat abril 2021)

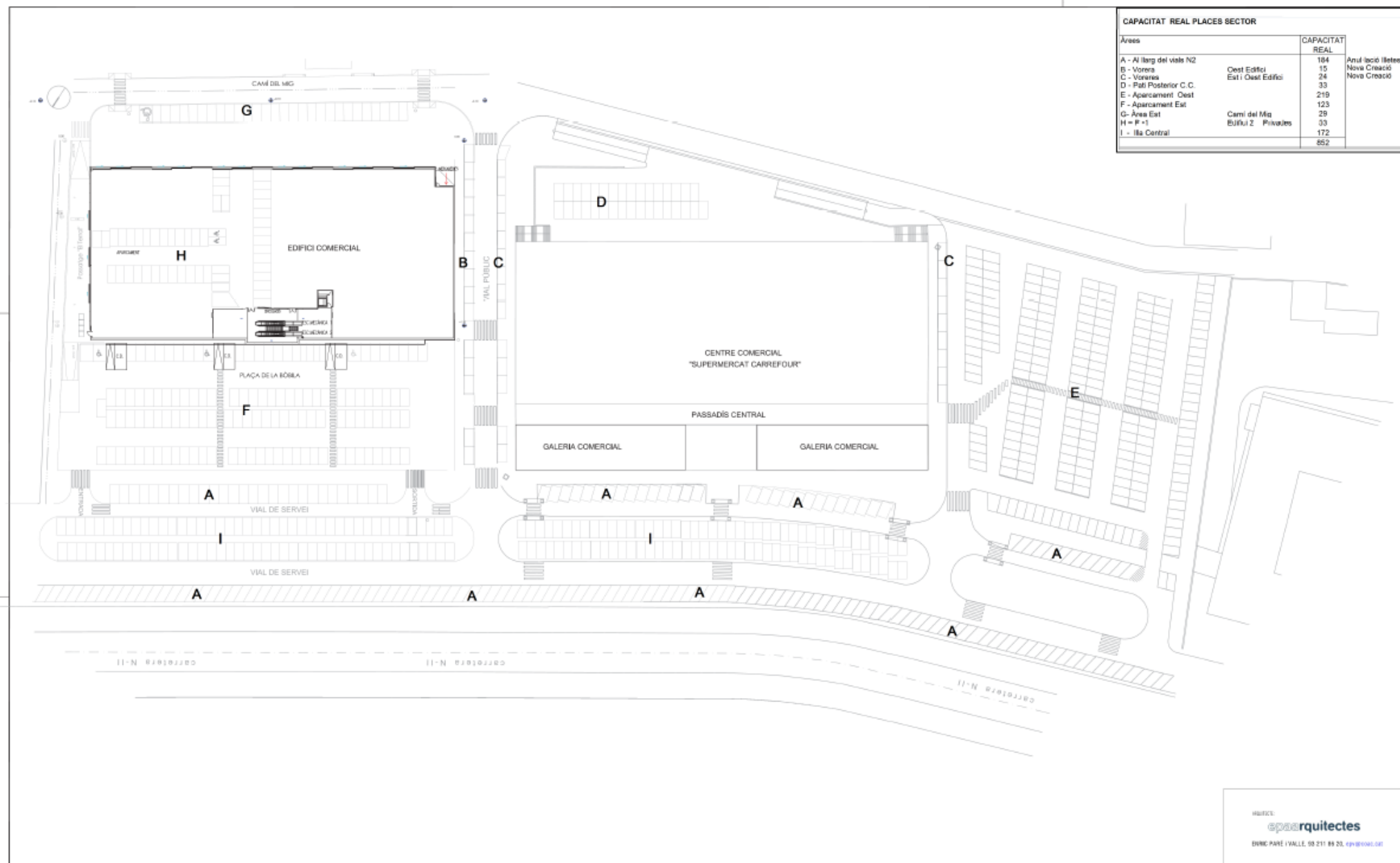
Locals	Tipologia	Sup.Total m2	Previsió Magatzem i Altres	Sup.Venda m2	Dotació Places/100m2	Places Aparc. nº	t% /sup. Venda Total	Us del total Places
CARREFOUR								
PB	Carrefour	4.350,00	401,00	3.949,00	12	474	31,38%	55,96%
	Carrefour							
	Locals Galeria	980,68	294,20	686,48	3	21	5,46%	2,43%
	Resta	1.149,32						
	STC	6.480,00	695,20	4.635,48		494		
PS	Carrefour	1.043,50						
	Mobi Prix	1.482,00	324,99	1.157,01	6	69	9,20%	8,20%
	Open House	1.872,75	89,15	1.783,60	6	107	14,18%	12,64%
	Resta	2.081,75						
	STC	6.480,00	414,14	2.940,61		176		
	TOTALS EDIFICI	12.960,00	1.109,34	7.576,09		671		
MARGALL								
P1	Pça.Bòbila(nº 8-12C)	1.805,60						
	Pça. Bòbila(nº13)	604,40	118,40	486,00	3	15	3,86%	1,72%
	Resta	213,70						
	STC	2.623,70	118,40	486,00		15		
PB	Pça. Bòbila (nº2-7)	3.841,00	819,00	3.022,00	3	91	24,02%	10,71%
	Galeria Comercial	131,41						
	Construcció, circulació, serveis							
	STC	3.972,41	819,00	3.022,00		91		
PS	Ctra.Vella nº83A	237,76	237,76					
	Ctra.Vella nº83A	258,49	258,49					
	Ctra.Vella nº83B a 83D	1.423,33	566,73	856,60	6	51	6,81%	6,07%
	Psg.Terral nº1	385,00	63,00	322,00	3	10	2,56%	1,14%
	Ctra.Vella nº83E i 83F	324,94	5,00	319,94	3	10	2,54%	1,13%
	Psg.Terral nº2	1.152,00						
	Porxos	140,78						
	Construcció, circulació, serveis	290,07						
	STC	4.212,37	1.130,98	1.498,54		71		
	TOTALS EDIFICI	10.808,48	2.068,38	5.006,54		176		
TOTAL PLACES NECESSÀRIES AL SECTOR:						847		
TOTAL SUPERFÍCIE DE VENDA AL SECTOR:						12.582,63	100,00%	100,00%

Junt amb aquesta informació es va presentar i serveix de referència per verificar que es complien els estandars de dotació de places d'aparcament.

CAPACITAT

Àrees	CAPACITAT REAL	
A - Al llarg	184	Anul·lació Illet
B - Vorera Oest Edifici	15	Nova Creació
C - Voreres Est i Oest	24	Nova Creació
D - Pati	33	
E -	219	
F -	123	
G- Àrea Est Camí del Mig	29	
H - P -1 Edifici 2 Privades	53	
I - Illa	172	
	852	

CAPACITAT REAL PLACES SECTOR			
Àrees		CAPACITAT REAL	
A - Al llarg del vial N2		184	Anul·lació il·legals
B - Vorera	Oest Edifici	15	Nova Creació
C - Vorera	Est i Oest Edifici	24	Nova Creació
D - Platí Posterior C. C.		33	
E - Aparcament Oest		219	
F - Aparcament Est		123	
G- Àrea Est	Cami del Mig	29	
H = P + 1	Buil·lul 2 Privates	33	
I - Illa Central		172	
		652	

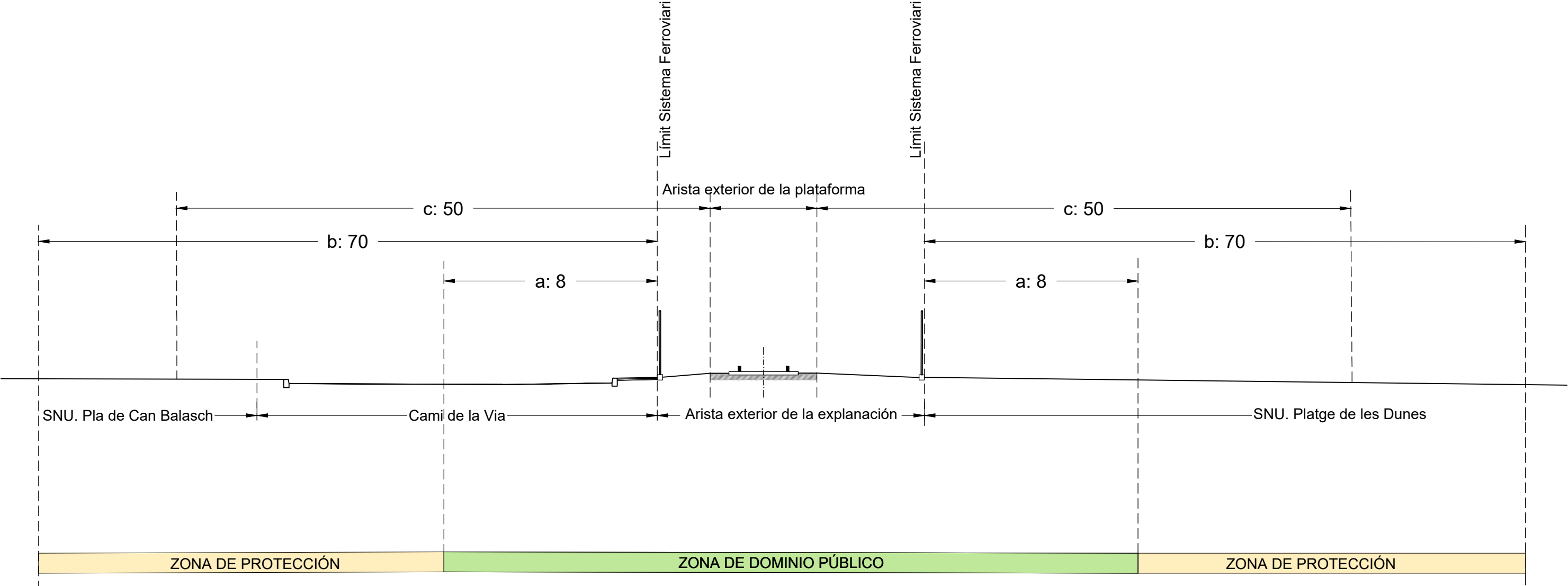




ANNEX X. Llei Sector Ferroviari. Esquemes informatius a las limitacions de la propietat

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN SUELO NO URBANIZABLE

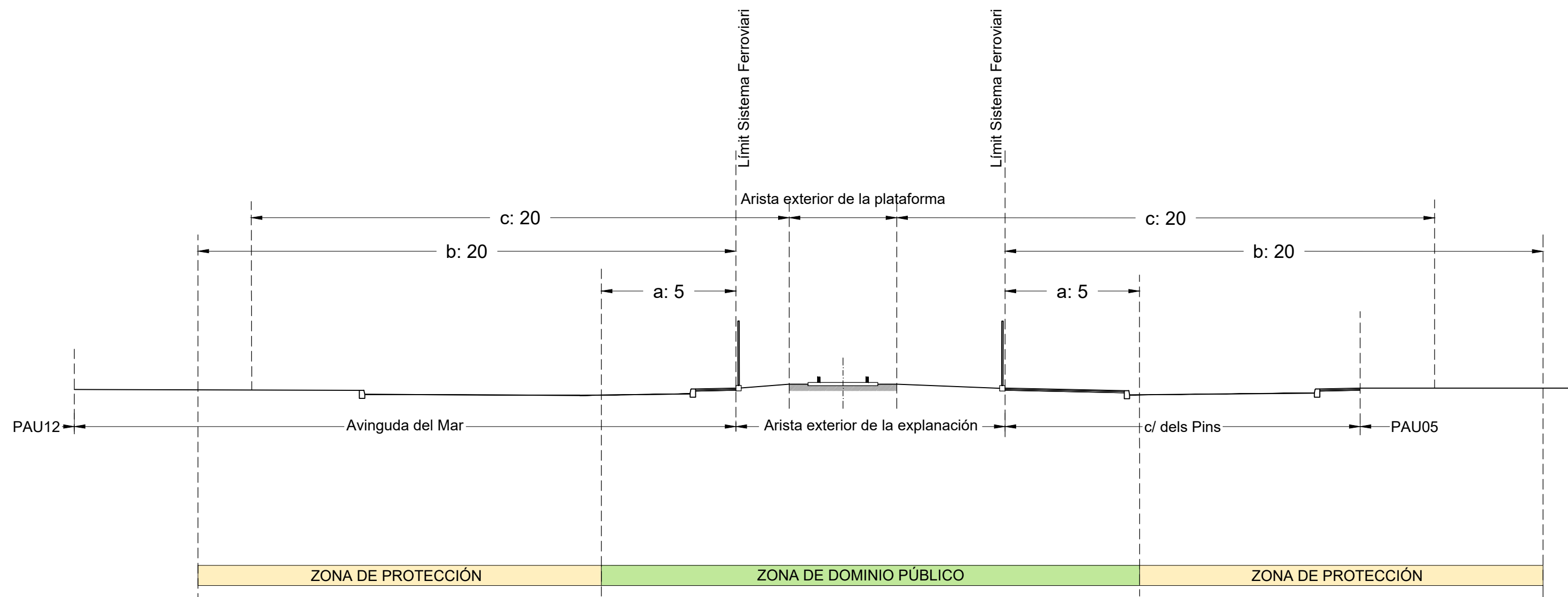
Esquema de carácter informativo



a: zona de dominio público
b: zona de protección
c: limite de la edificación

LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN SUELO URBANO

Esquema de carácter informativo



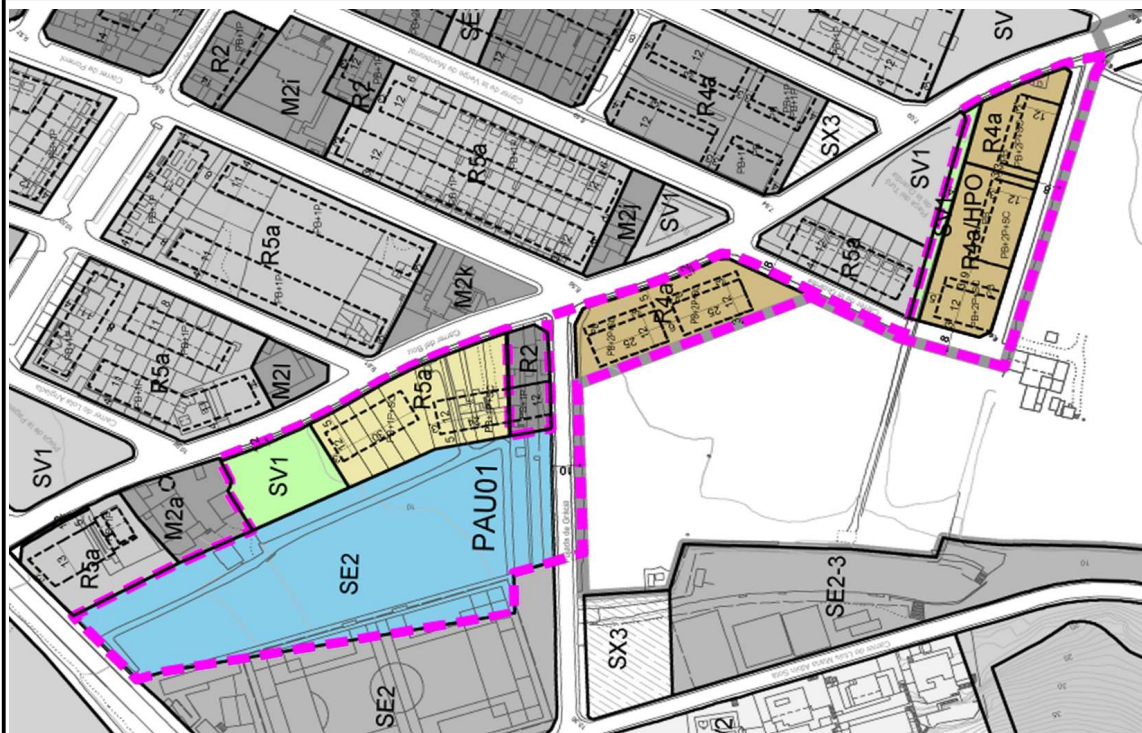
a: zona de dominio público
b: zona de protección
c: limite de la edificación

ANNEX - FITXES

Fitxes en sòl urbà no consolidat

- Polígon d'Actuació Urbanística núm. 1 c/ Bou - Zona esportiva
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 2 La Vall - Polígon 2
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 3 Torrent de Can Gelat (antic Sector F)
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 4 Can Ratés
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 5 Càmping Bon Repòs
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 6 Mas de Baix
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 7 Apartaments Mare Nostrum
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 8 Hotel Santa Susanna Ressor
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 9 Comercial Sud Ctra N-II
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 10 La Riera I
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 11 Riera II
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 12 Sector Hoteler Avinguda del Mar
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 13 Sector Llevant - Front de mar
 - Polígon d'Actuació Urbanística núm. 14 Torrentó Can Gelat
-
- Pla de Millora Urbana núm. 1 "PMU-1 La Reserva - Front nord Ctra N-II

PAU 01 - Carrer Bou - Zona esportiva



Objectius

L'objectiu es la ordenació de les edificacions en el front del c/ del Bou, completant la trama urbana per l'oest del casc urbà, l'obtenció dels terrenys per l'ampliació de la zona esportiva, la cessió i urbanització de les zones verdes i la vialitat que es derivi de l'actuació.

Sòl Urbà No Consolidat.

Paràmetres urbanístics				Sòl (m²)	%
Superfície de sòl				17.670	100,00%
Zones d'aprofitament privat				6.128	34,68%
Sistemes				11.542	65,32%
	Viari			2.477	14,02%
	Parcs i jardins urbans			1.250	7,07%
	Equipaments			7.815	44,23%
	Serveis tècnics				
	Hidrològic				
Densitat d'habitatges			Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut		0,388 m²st/m²	6.858	6.128	75
Ordenació	Oberta R4a, Agrupada R5a				
AMR	PB+1PP+ Sotacobert < 7,60m / PB+2PP+Sotacobert < 10,65m				
Aprofitament de cessió	10%				
Habitatge Protegit	30%		2.057		29
Habitatges Lliures	70%		4.801		46
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació				
Termini (anys)	Primer sexenni.				
Ús principal i admesos	Residencial				
Càrregues d'Urbanització	La urbanització de la vialitat.				
Observacions	La paret de Cal Tit (P093) haurà d'estar integrada dins del sòl privat i contemplada la seva intervenció en el projecte d'edificació. La coberta de les edificacions R4a i R5a seran a dues aigües.				

L'ordenació: l'ordenació de l'edificació es farà segons zona R4 i R5a, segons plànol 1/1000.

	Sup, m2	m2st	alçada	num hab.
zona R4a:	2.586	3.310	PB+2P+SC ≤10,65m	37
zona R4a/HPO:	1.507	2.057	PB+2P+SC ≤10,65m	29
zona R5a:	2.035	1.490	PB+1P+SC ≤7,60m	9

Usos permesos: els de la zona d'ordenació agrupada i oberta.

Gestió Urbanística: Cessió del vial i l'ampliació de vial, la zona verda i l'ampliació del equipament esportiu

Condicions especial d'urbanització: caldrà estendre una canonada de diàmetre mínim 125mm pel c/del Bou fins a la connexió amb la canonada principal situada a la Plaça de la Pagesia

Els terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500, el plà de planta baixa i d'accés haurà d'eleva-se 30 cm per sobre de les cotes teòricament inundables.

The map displays a residential area with several key features:

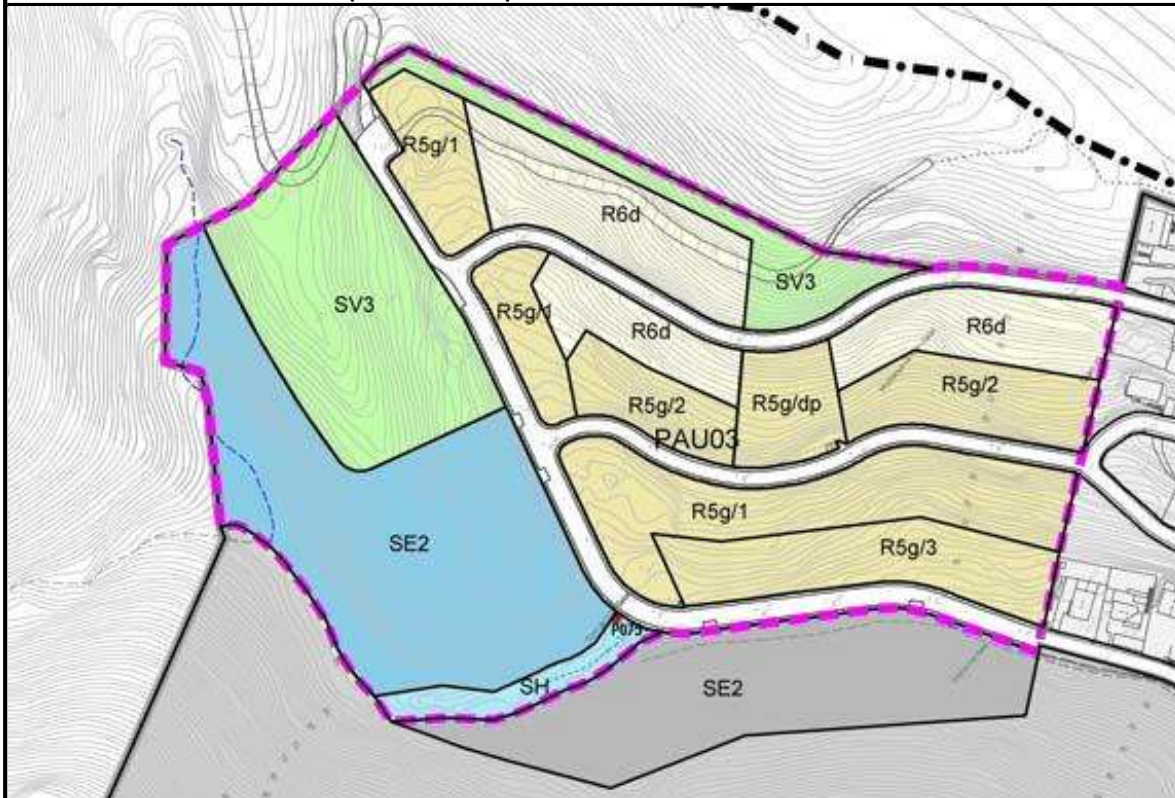
- Land Parcels:** Labeled with codes such as R4e/HPO, R4e/ep, R4e, SX3, SE2, SE1, SV1, and P011.
- Topographical Features:** Includes 'Paret d'en Rafels' and 'Can Ballester'.
- Roads:** A road labeled 'Cam/de la Riera de Santa Susanna' runs horizontally across the middle.
- Boundaries:** A dashed pink line outlines a specific area of interest, and a dashed orange line runs along the bottom.
- Orientation:** The map is oriented with North at the top.

L'objectiu es la finalització de la reparcel·lació de l'antic Polígon 2 del sector la Vall. Que el polígon faci la cessió de les zones verdes i viari definit pel plànol 03. Que completi la urbanització si s'escau.

Paràmetres urbanístics					Sòl (m²)	%
Superfície de sòl					23.156	96,24%
Zones d'aprofitament privat					R4e: 3.625	15,65%
					R4e/ep: 4.042	17,46%
Sistemes					15.489	63,13%
		Viari			11.365	49,08%
		Parcs i jardins urbans			3.254	14,05%
		Equipaments			870	
		Serveis tècnics			192	
		Hidrològic				
Densitat d'habitatges				Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut			m²st/m²	L'existent	3.625	
Ordenació		Zona R4e i R4e/ep				
AMR						
Cessió d'aprofitament		Ja es van fer en el seu dia				
Habitatge Protegit						
Habitatges Lliures						
Sistema d'actuació		Reparcel·lació per cooperació				
Termini (anys)		Primer sexenni.				
Ús principal i admesos		Residencial i altres admesos per la zona R4e				
Càrregues d'Urbanització		La urbanització de la vialitat i de la zona verda si s'escau.				
Observacions		No es modifica la ordenació ni la regulació de paràmetres existents S'han de fer les cessions dels sòls de sistemes				

Usos permesos: Els de la zona amb clau R4e i R4e/ep

Condicions ambientals:

PAU 03 - Torrent de Can Gelat (antic Sector F)

Objectius

L'objectiu es la finalització del desenvolupament del sector F del PGO 1982. Finalització de la urbanització dels serveis, vials i zones verdes.

Sòl Urbà Consolidat.
Paràmetres urbanístics

				Sòl (m²)	%
Superfície de sòl				59.348	100,00%
Zones d'aprofitament privat				R5g i R6d: 24.961	42,06%
				R5g/dp: 1.663	2,80%
Sistemes				32.724	55,14%
	Viari			7.774	13,10%
	Parcs i jardins urbans			10.967	18,48%
	Equipaments			12.770	21,52%
	Serveis tècnics			0	0,00%
	Hidrològic			1.213	2,04%
Densitat d'habitatges			Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut	0,13	m²st/m²	7.488	24.961	51
Ordenació	R5g i R6d, segons Annex I de la NNUU.				
AMR					
Cessió d'aprofitament	Ja efectuades				
Habitatge Protegit					
Habitatges Lliures					
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica				
Termini (anys)	Primer sexenni.				
Ús principal i admesos	Residencial				
Càrregues d'Urbanització	Completar els serveis, la vialitat i urbanitzar les zones verdes.				
Observacions	Les 3 illes són unitat d'edificació i l'obtenció de la llicència d'obres serà conjunta per cada illa. Si es requereix piscina ha de ser comunitària en el l'equipament privat R5g/dp. No s'admeten piscines individuals.				

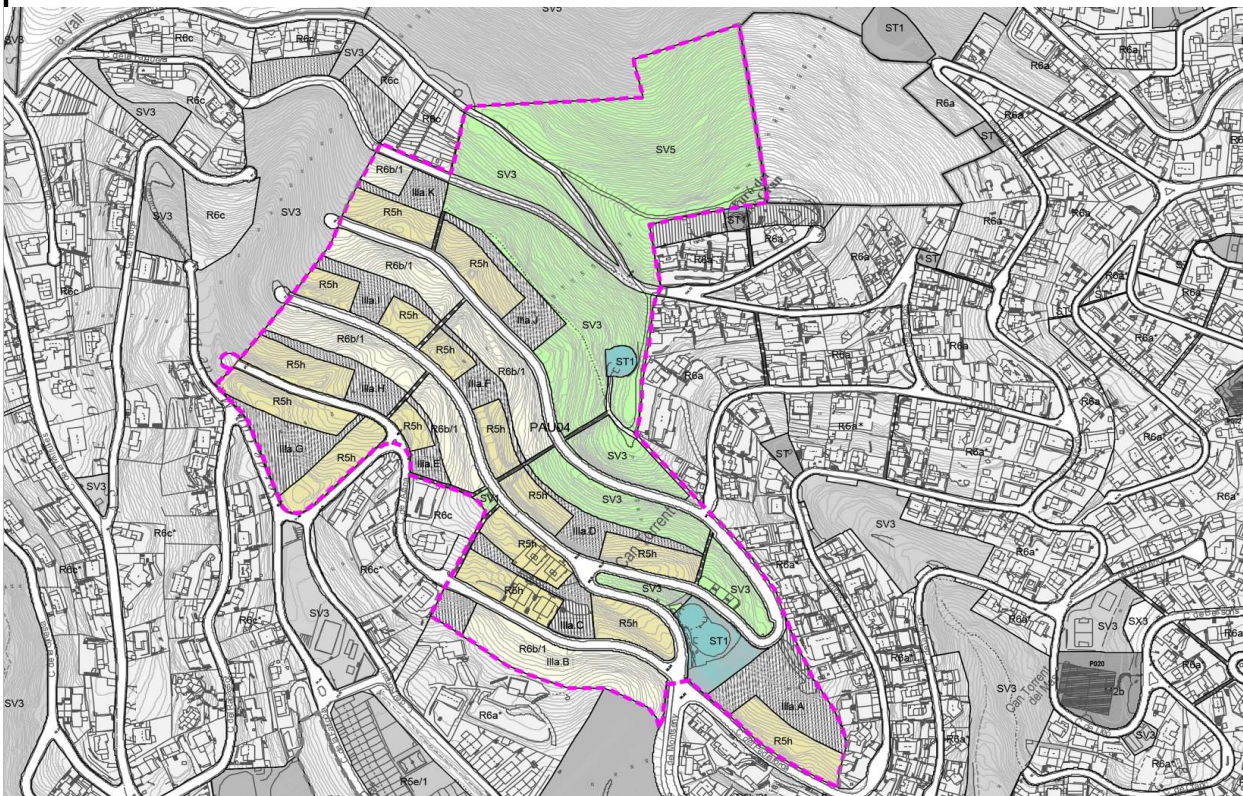
L'ordenació: L'edificació s'ha d'ajustar al model que figura a l'annex normatiu que recull les determinacions del text refós del Pla Parcial

Usos permesos:

Gestió Urbanística i urbanització: s'han de refer les instal·lacions i elements malmesos, seran a càrrec del promotor les despeses per a completar els serveis i s'han d'urbanitzar les zones verdes, tot prèviament a la edificació o com a mínim fer-ho de forma simultània.

Condicions ambientals:

PAU 04 - Can Ratés



Objectius

S'alliberen terrenys edificables de gran pendent i visibilitat i trasllada l'edificabilitat a illes més adients. El pla requalifica algunes illes mantenint els aprofitaments vigents. Cal completar la urbanització.

Sòl Urbà No Consolidat.

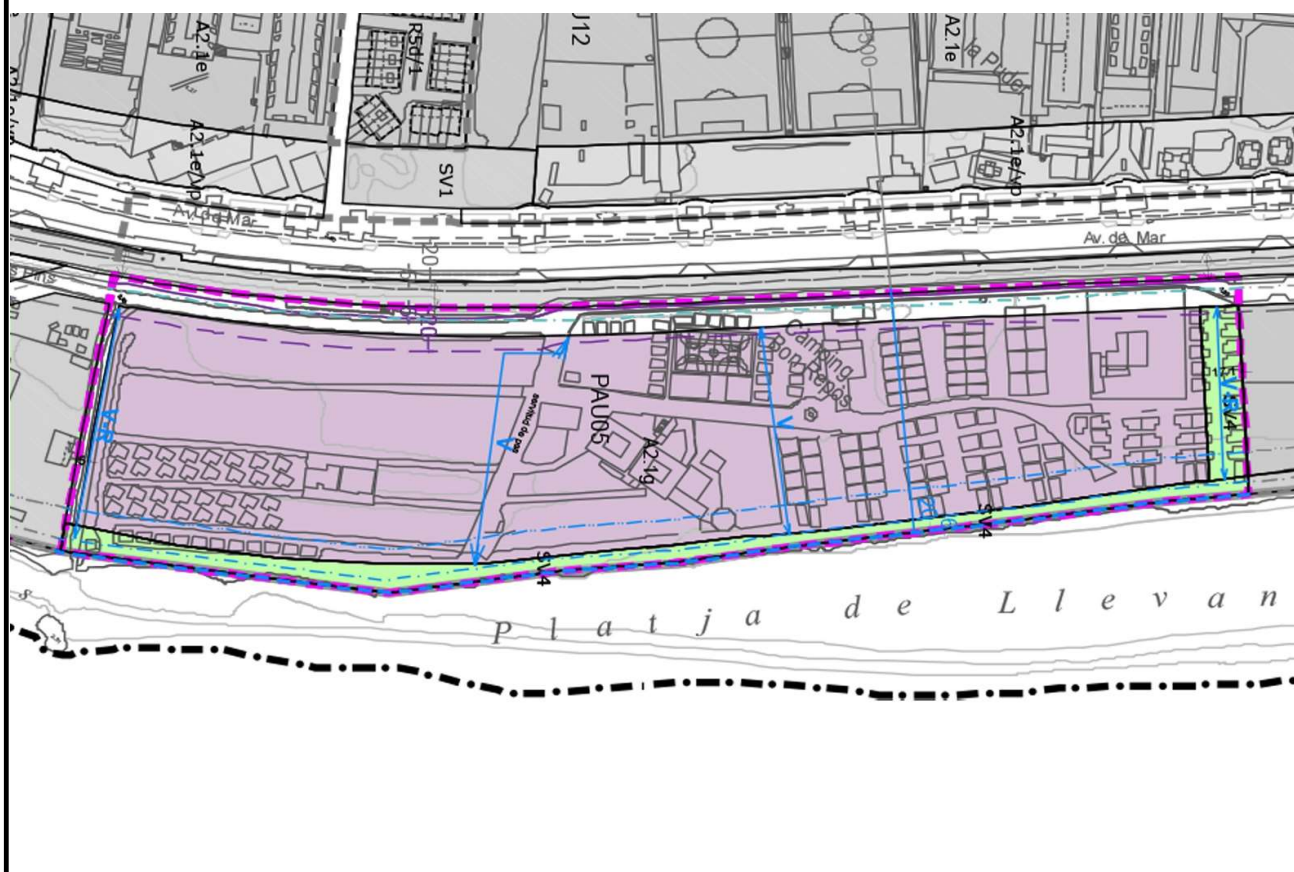
Paràmetres urbanístics					Sòl (m²)	%
Superfície de sòl					148.003	100,00%
Zones d'aprofitament privat					71.581	48,36%
Sistemes					72.722	51,64%
	Viari			20.157	13,62%	
	Parcs i jardins urbans			52.565	35,52%	
	Equipaments			0	0,00%	
	Serveis tècnics			3.700	2,50%	
	Hidrològic					
Densitat d'habitatges				Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut		0,22	m²st/m²	32.400,00	71.581	166
Ordenació		R5h i R6b				
AMR		PB+1PP				
Cessió d'aprofitament		Ja es van efectuar				
Habitatge Protegit						
Habitatges Lliures						
Sistema d'actuació		Reparcel·lació per compensació bàsica				
Termini (anys)		Primer sexenni.				
Ús principal i admesos		Residencial unifamiliar i agrupades, i segons subzones.				
Càrregues d'Urbanització		Completar els serveis de la urbanització i urbanitzar les zones verdes				
Observacions		El POUM modifica algunes qualificacions i l'ordenació d'algunes illes mantenint els aprofitaments vigents. S'alliberen terrenys edificables de gran pendent i visibilitat i trasllada l'edificabilitat a illes més adients				

L'ordenació: Les vigents. Paràmetres els actuals. Cada illa constitueix una unitat d'edificació i caldrà redactar el projecte i tramitar la llicència per tota la unitat. Els espais comuns de cada illa son indivisibles i associats a la parcel·la edificable

Gestió Urbanística: S'ha de tramitar una nova reparcel·lació que redistribueixi l'ordenació i les càrregues.

Condicions ambientals: Els terrenys amb pendent > 100% o amb desnivells al carrer superiors a 5 metres no són edificables.

PAU 05 - Camping Bon Repós



Objectius

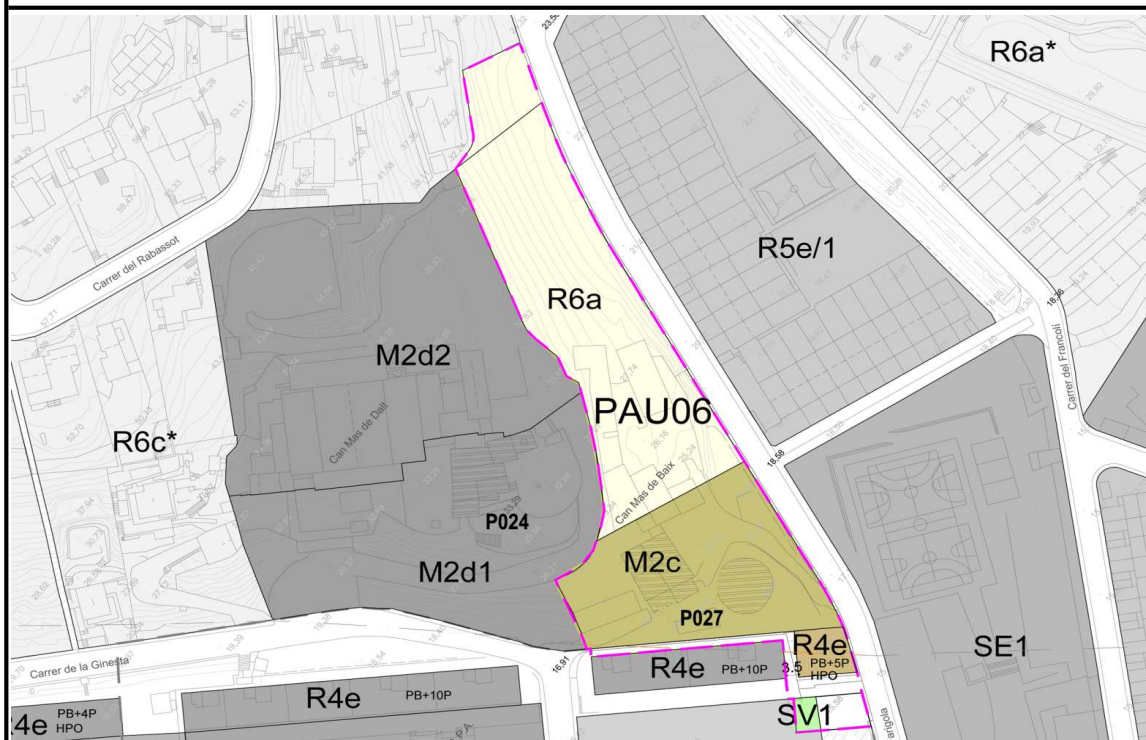
L'obtenció per cessió dels sòls de zona verda en front a la platja i del viari, (el posterior, el lateral) i la servitud de pas per l'interior del càmping que permetin l'accessibilitat entre l'avinguda dels Pins i el Passeig Marítim. L'ordenació de l'ús de càmping per ajustar-se a la clau A2.1g.

Sòl Urbà No Consolidat.

Paràmetres urbanístics					Sòl (m ²)	%
Superfície de sòl					60.205	100,00%
Zones d'aprofitament privat					47.460	78,83%
Sistemes					12.745	21,17%
Viari					6.920	11,49%
Parcs i jardins urbans					5.825	9,68%
Equipaments					0	0,00%
Serveis tècnics					0	0,00%
Hidrològic						
Densitat d'habitatges				Sostre m ²	Sòl m ²	Núm habit
Edificabilitat brut		0,1001	m ² st/m ²	6.027	47.460	-
Ordenació						
AMR						
Cessió d'aprofitament	15% de l'increment de sostre					
Habitatge Protegit						
Habitatges Lliures						
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica.					
Termini (anys)	Primer sexenni. Les obres d'urbanització han d'estar finalitzades en un termini de cinc anys i les d'edificació en un termini de vuit anys.					
Ús principal i admesos	Càmping segons el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya.					
Càrregues d'Urbanització	La urbanització de la vialitat i zones verdes.					

Observacions	Es mantindrà l'arbrat existent. En cas de mortandat de l'arbrat es substituirà per un altre de la mateixa espècie. En cas de redistribució de les unitats d'acampada o albergs superior al 30% dels elements es redactarà un pla Especial . S'estableixen 2 passos de servitud d'accés públic per vianants per l'interior del campings entre l'Avda dels Pins i el Passeig Marítim.
L'ordenació: l'ordenació es farà segons la zona de Serveis Turístics A2.1g. Usos permesos: Camping segons el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Gestió Urbanística: Cessió de la zona verda de 17,10 m d'amplada a l'extrem nord. Cessió de la zona verda amb front a la platja. Cessió de vialitat de 5m d'amplada a l'extrem sud. Condicions ambientals: La pineda resta protegida. La tanca del càmping complirà amb l'article 153.3d de les NNUU. Condicions d'urbanització: caldra completar la part proporcional de la connexió del tub d'aigua des del tub de diàmetre 110mm situat a la Riera de Santa Susanna fins al tub de diàmetre 125mm situat a l'Avinguda dels Pins a l'alçada del final de l'actual polígon urbanístic nº 50. Caldra mantenir el col·lector d'aigües residuals situat a primera línia de plantja, actualment en ús, mentre no s'aprovi i s'executi el corresponent projecte que l'ha de substituir per part del seu titular, a realitzar simultàniament amb les obres d'urbanització del polígon. Caldrà incloure dins les obligacions d'urbanització la part proporcional de la connexió de la canonada d'aigües pluvials situada actualment al passatge entre el camping Bon Repós i el camping El Pinar i portar-la fins la Riera. Els terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500, el pla de planta baixa i d'accés haurà d'eleva-se 30 cm per sobre de les cotes teòricament inundables.	

PAU06 - Mas de Baix



Objectius

Falicitat la conservació i evolució de la masia, completar l'edificació del petit terrenys situat junt al bloc d'apartaments tapant la mitgera vista actual i la transformació a ús residencial de la resta de la finca. Urbanitzar la part de vial i zona verda pendents.

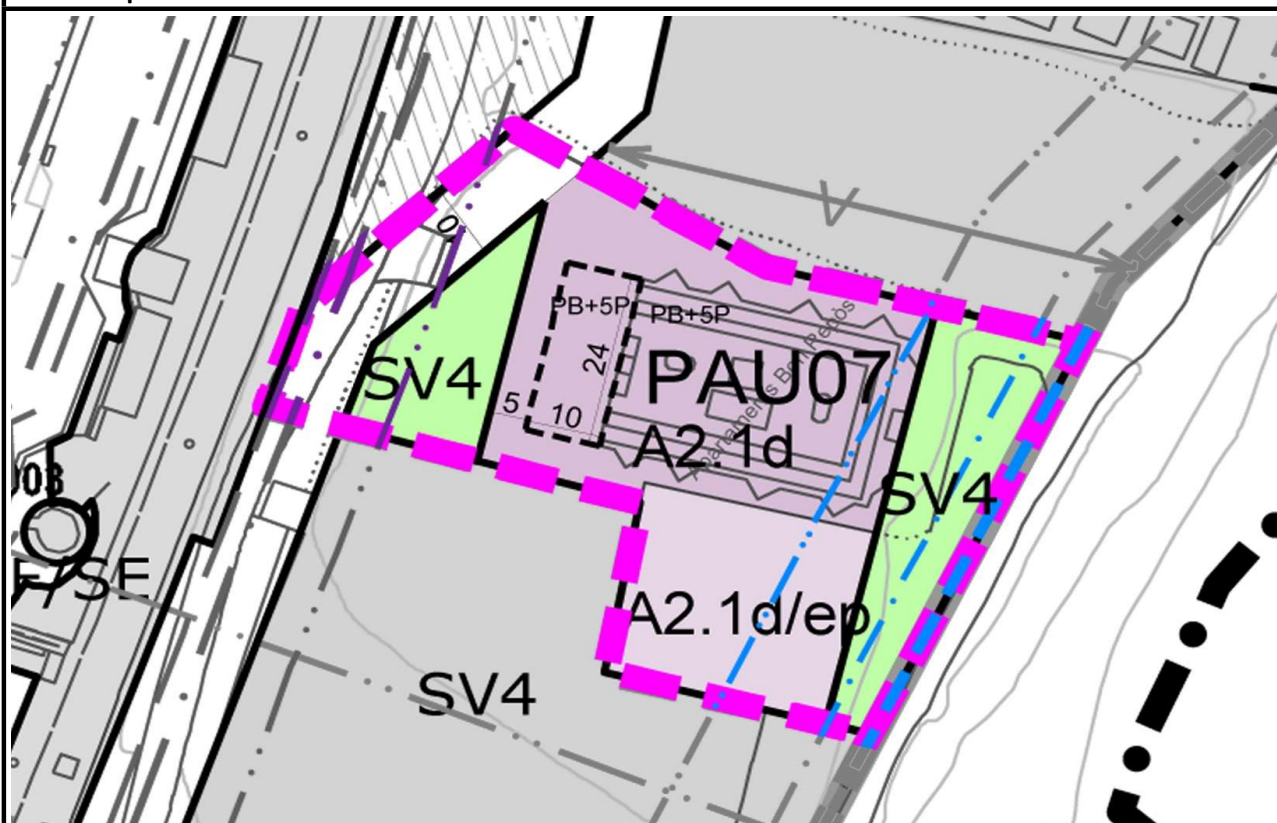
Sòl Urbà No Consolidat.

Paràmetres urbanístics					Sòl (m²)	%	
Superfície de sòl					7.380	100,00%	
Zones d'aprofitament privat					M2c: 2.564, R6a:4.130, R4e:200	6.894	93,41%
Sistemes					486	6,59%	
	Viari				422	5,72%	
	Parcs i jardins urbans				64	0,87%	
	Equipaments				0	0,00%	
	Serveis tècnics				0	0,00%	
	Hidrològic						
Densitat d'habitatges		60	Habit/ Ha	Sostre m²	Sòl m²	Núm habit	
Edificabilitat neta		0,60	m²st/m²	3.678	4.330	26	
Ordenació	M2c / Conservació / subzona R6a unifamiliars aïllada/ Plurifamiliar R4e						
AMR	R4e = PB+5PP / R6a = PB+1PP < 7 metres						
Cessió d'aprofitament 10%	de la zona R4 i R6.						
Habitatge Protegit	30%			1.200		17	
Habitatges Lliures	70%			2.478		9	
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació						
Termini (anys)	Primer sexenni.						
Ús principal i admesos Mc2	Els que admet la fitxa de patrimoni						
Ús principal i admesos R4e i R6a	Residencial plurifamiliar HPO i R6a unifamiliar						
Observacions	La parcel·la R4e per els habitatges HPO (1.200m2 st) els va oferir la propietat en l'al·legació presentada a canvi de la requalificació i els costos d'urbanització de la part baixa del PAU.						

L'ordenació: S'ha de respectar l'encaix de la masia i la era amb l'entorn on hi han construccions a reutilitzar. S'admeten els usos residencials en la masia tal com s'assenyala en el Catàleg de patrimoni. A la part alta de la finca es permeten 9 parcel·les unifamiliars de 400m². L'edifici R4e admet 1.200m² de sostre que el municipi destinarà a HPO atès que en l'unifamiliar no té lògica la cessió.

Gestió Urbanística: Fer les cessions del R4e. L'Ajuntament assumirà les despeses d'urbanització de la part baixa del PAU (aparcament i espai lliure). El PAU realitzarà la urbanització de la vorera del c/ Farigola d'acord amb les disposicions vigents en matèria d'accessibilitat.

Condicions ambientals:

PAU07 - Apartaments Mare Nostrum

Objectius

L'ordenació dels usos hotelers i d'apartaments turístics, amb la cessió i urbanització de la vialitat i espais lliures, segons l'ordenació grafiada, per poder obtenir juntament amb el polígon 12 una zona verda en front del passeig Marítim.

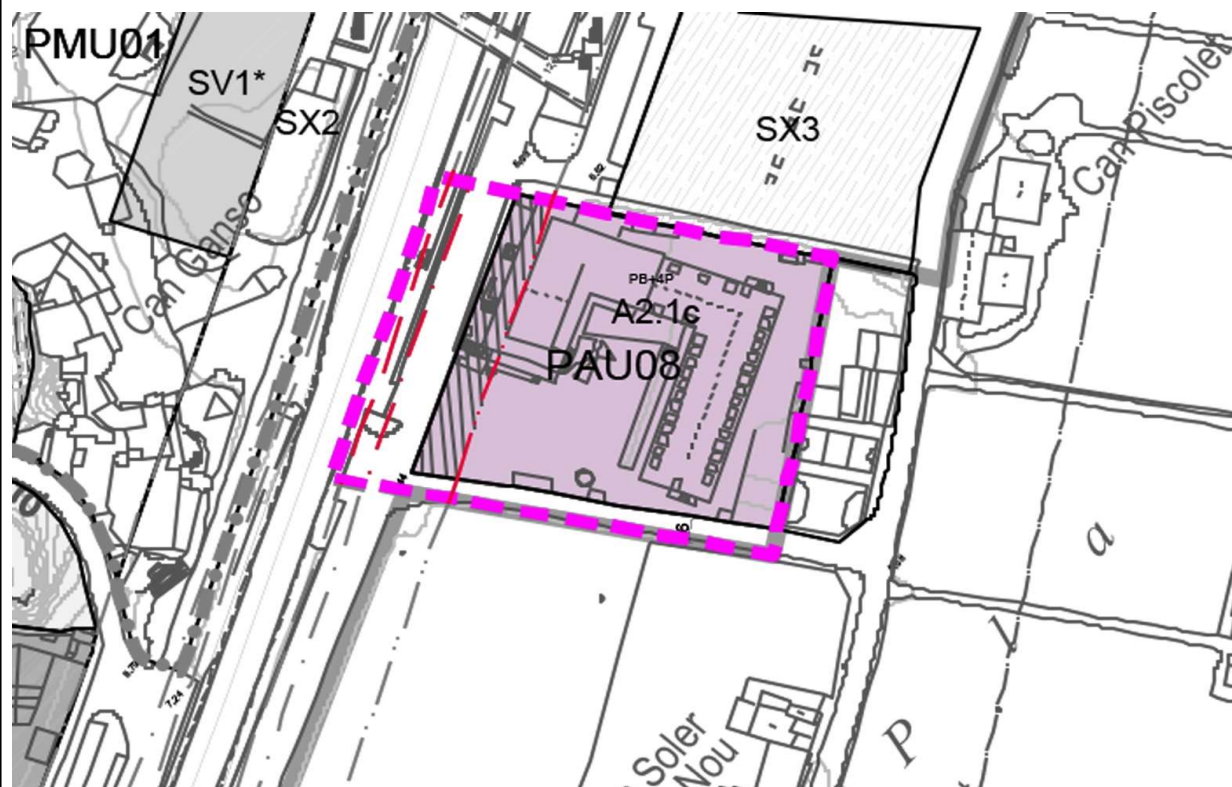
Sòl Urbà No Consolidat.

Paràmetres urbanístics				Sòl (m²)	%
Superfície de sòl				4.495	100,00%
Zones d'aprofitament privat m2					
A2.1d: 1938 A2.1d/ep: 833				2.771	61,65%
Sistemes				1.724	38,35%
	Viari			514	11,43%
	Parcs i jardins urbans			1.210	26,92%
	Equipaments			0	0,00%
	Serveis tècnics			0	0,00%
	Hidrològic				
Edificabilitat bruta	1,32 m²st/m²		Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat neta A2.1d	Edif exist 4.272 / Edif adicional 1.540m²st		5.812	1.938	
Edificabilitat neta A2.1d_dp			125	833	
Ordenació	Aïllada. Es permet ampliar 10mx24m adossada a la mitgera vista en PB+5PP				
AMR	L'edifici existent PB+5PP+àtic / Ampliació de l'edifici PB+5PP < 15,60 metres				
Cessió d'aprofitament 10%	de l'ampliació de l'edificació existent				
Habitatge Protegit					
Habitatges Lliures					
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per compensació bàsica				
Termini (anys)	Segon sexenni.				
Ús principal i admesos	Establiments hotelers i apartaments turístics				
Càrregues d'Urbanització	La vialitat, la zona verda més les de infraestructures i serveis generals.				
Observacions	L'edifici existent no queda en situació disconforme, la PB resta oberta però computa com a sostre edificable				

L'ordenació: En la zona de dotacions privades A2.1d/ep, s'admet una ocupació del 10% en PB en el jardí. / L'ampliació de l'edifici s'ha d'adossar a la mitgera actual amb PB+5PP sense retranqueig. Les separacions seran: a zona verda 5 m i lateral l'existent. /

Usos permesos: Hotel·ler i apartaments turístics i comercial lligat a l'ús turístic

Condicions d'urbanització: caldrà completar la part proporcionanl de la connexió del tub d'aigua des del tub de diàmetre 110mm situat a la Riera de Santa Susanna fins al tub de diàmetre 125mm situat a l'Avinguda dels Pins a l'alçada del final de l'actual polígon urbanístic nº 50. Caldrà incloure dins les obligacions d'urbanització la part proporcional de la connexió de la canonada d'aigües pluvials situada actualment al passatge entre el camping Bon Repós i el camping El Pinar i portar-la fins la Riera. Caldrà incloure la part proporcional del trasllat de la canonada de recollida d'aigües residuals situada a primera línia de platja per una nova canonada que caldra instal·lar a l'Avinguda dels Pins. Els terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500, el plà de planta baixa i d'accés haurà d'eleva-se 30 cm per sobre de les cotes teòricament inundables.

PAU08 - Hotel Santa Susanna Resort (Heidelberg)

Objectius

L'objectiu és la cessió i la urbanització

Sòl Urbà No Consolidat.

Paràmetres urbanístics				Sòl (m²)	%
Superfície de sòl				8.152	100,00%
Zones d'aprofitament privat edifici hotel				6.115	75,01%
Sistemes				2.037	24,99%
	Viari			2.037	24,99%
	Parcs i jardins urbans			0	0,00%
	Equipaments			0	0,00%
	Serveis tècnics			0	0,00%
	Hidrològic			0	0,00%
Densitat d'habitatges			Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut		1,29 m²st/m²	7.866,00	6.115	
Ordenació	Oberta A2.1c. La part ratllada enfront N-II es privada però d'ús públic sobre rasant.				
ARM	Planta baixa + 4 plantes pis AMR 16,75m. Hi ha tres cossos edificats. Es de compliment l'article 146 de les NNUU.				
Cessió d'aprofitament	10% de l'increment d'aprofitament, essent 1.174 mst				
Habitatge Protegit					
Habitatges Lliures					
Sistema d'actuació	Cessió directa per ser propietari únic				
Termini (anys)	Segon sexenni.				
Ús principal i admesos	Hoteler i serveis complementaris.				
Càrregues d'Urbanització	La cessió i urbanització de la vialitat.				
Observacions	Qualsevol tipus de llicència sol·licitada comportarà materialitzar les cessions, regularitzar la franja d'us públic front a l'hotel i la urbanització dels carrers.				

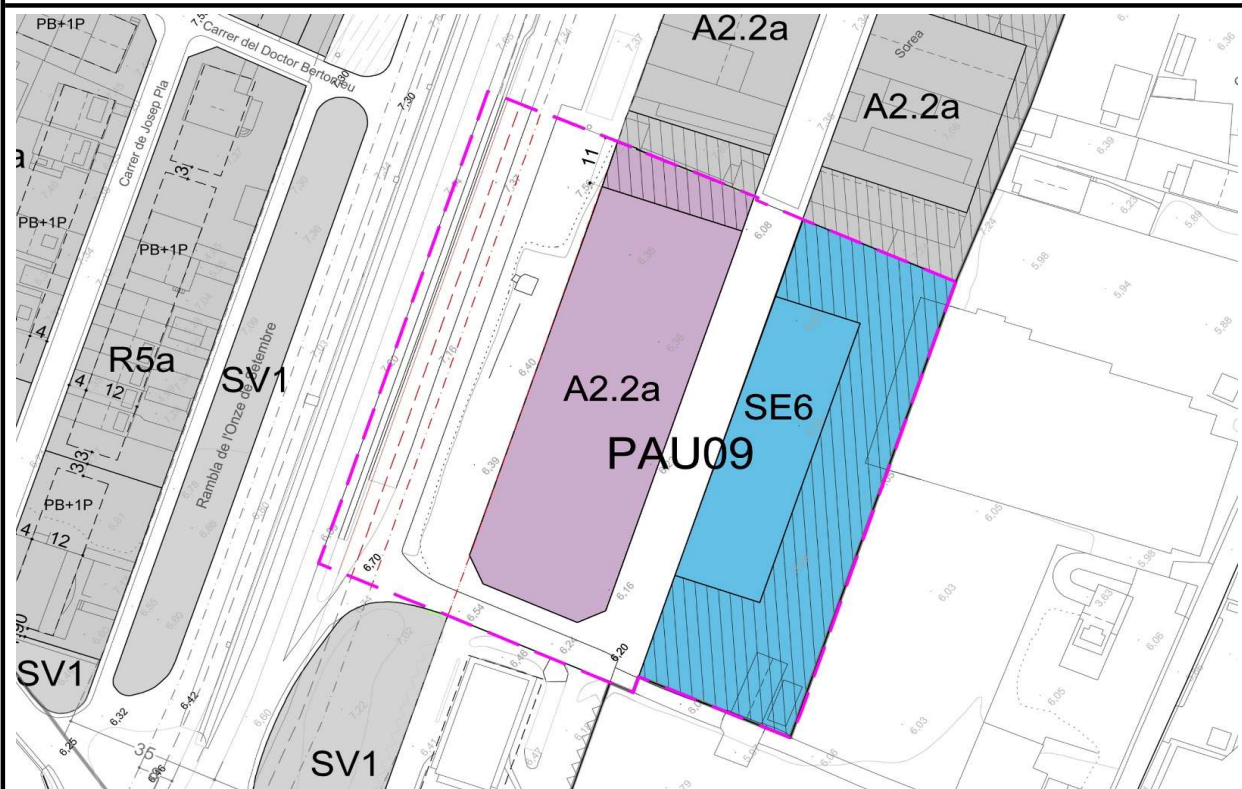
L'ordenació: segons la zona A2.1c. La franja ratllada davant la N-II es privada d'ús públic.

Usos permesos: Els de la zona

Gestió Urbanística: Cessió i urbanització.

Condicions ambientals:

PAU 09 - Comercial Sud N-II



Objectius

L'objectiu és completar el front a la ctra N-II donant continuïtat al sector comercial existent a l'est del polígon, l'obtenció d'un equipament i donar continuïtat al c/Comerç que ara es troba tallat.

Sòl Urbà No Consolidat.

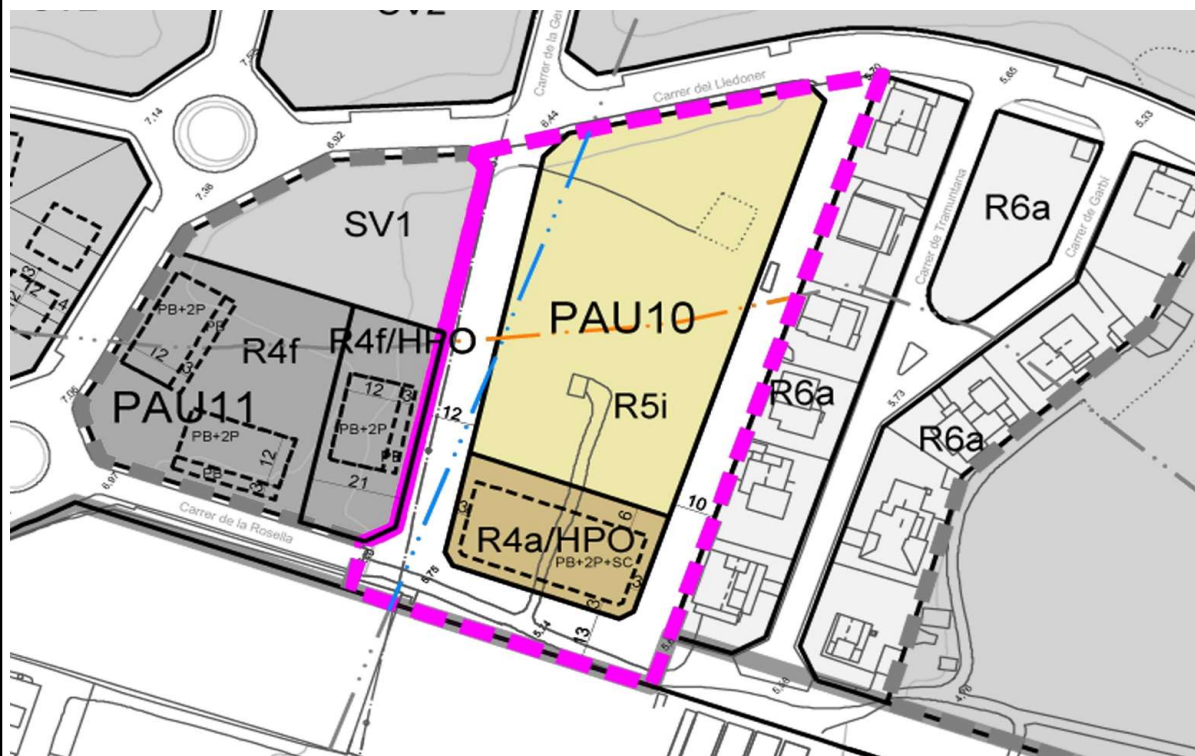
Paràmetres urbanístics				Sòl (m ²)	%
Superfície de sòl				13.325	100,00%
Zones d'aprofitament privat				3.570	26,79%
Sistemes				9.755	73,21%
	Viari la part front N-II ja està cedida			5.534	41,53%
	Parcs i jardins urbans				
	Equipaments			4.221	31,68%
	Serveis tècnics				
	Hidrològic				
Densitat d'habitatges			Sostre m ²	Sòl m ²	Núm habit
Edificabilitat brut		0,49 m ² st/m ²	6.480,00	3.570	-
Ordenació	A2.2a				
AMR	PB + 1PP < 7,60 m				
Cessió d'aprofitament	10%				
Habitatge Protegit					-
Habitatges Lliures					-
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació				
Termini (anys)	Primer sexenni.				
Ús principal i admesos	Segons la zona A2.2a				
Càrregues d'Urbanització	La urbanització de la vialitat segons Conveni urbanístic d'11 de juny 1999.				
Observacions	Soterranis: No s'admeten usos principals, només s'admeten trasters, magatzems i aparcaments				

L'ordenació: segons la zona A2.2a, PB+1 /ARM 7,60m amb projecte i llicència única. **Usos permesos:** els de la zona A2.2a

Gestió Urbanística: La reparcel·lació tindrà en consideració les condicions que fixa el conveni signat. Del terreny d'equipaments 1,200 m² s'obtindrà per cessió i la resta per permuta o adquisició.

Condicions d'urbanització: caldra estendre una canonada de diàmetre mínim 125mm fins a l'existent de diàmetre 160mm que recorre el vial paral·lel a la Ctra N-II. Els terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500, el plà de planta baixa i d'accés haurà d'eleva-se 30 cm per sobre de les cotes teòricament inundables.

S'hauran de dur a terme els estudis de mobilitat que corresponguin i incorporar, si escau, les actuacions necessàries per tal de garantir el correcte funcionament de la carretera NII i accessos, les quals hauran d'anar a càrrec dels promotors de les activitats. Caldrà que en el projecte d'urbanització del PAU s'analitzi el funcionament de la vialitat, inclosa la ctra NII i la interacció amb els accessos als aparcaments i s'acrediti que no s'hi produiran retencions.

PAU 10 - La Riera I (antic Polígon 2)

Objectius

Completar la illa sense edificar, obtenir les cessions i urbanitzar els vials

Sòl Urbà No Consolidat.
Paràmetres urbanístics

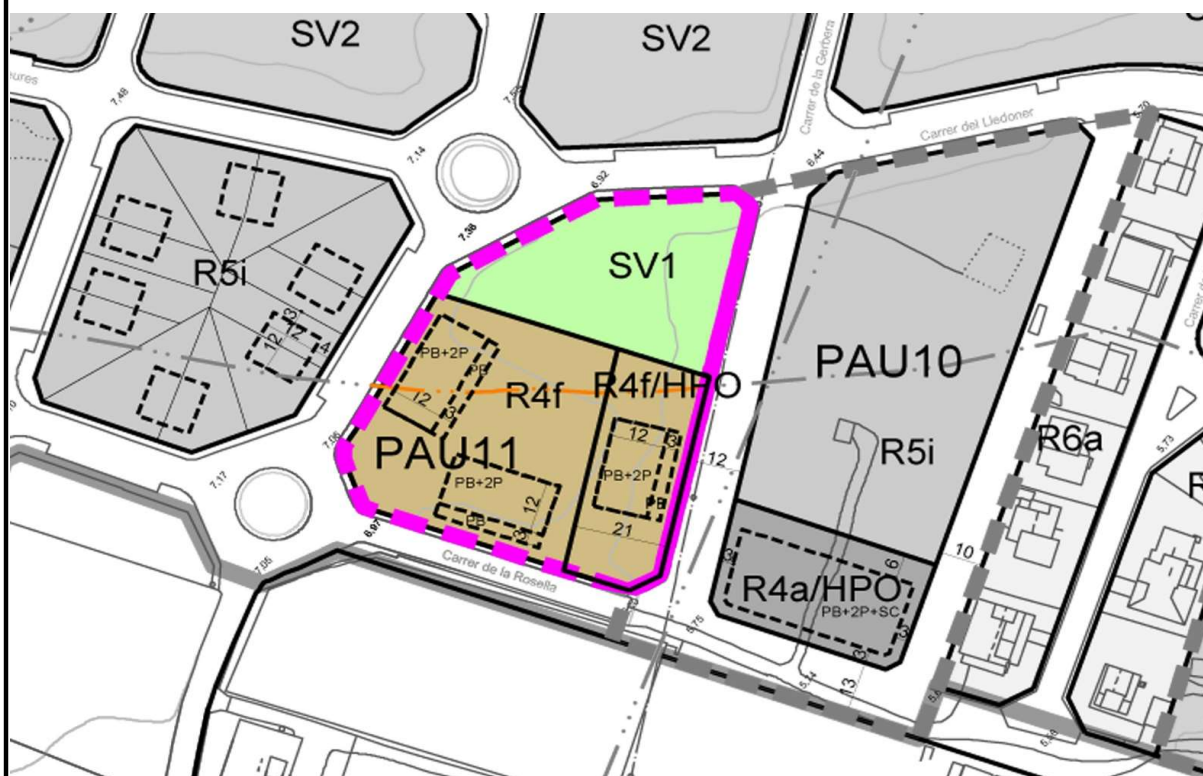
Paràmetres urbanístics					Sòl (m²)	%
Superfície de sòl					9.515	100,00%
Zones d'aprofitament privat		R5i: 4.790, R4a/HPO: 1.696			5.986	62,91%
Sistemes					3.529	37,09%
	Viari			3.529	37,09%	
	Parcs i jardins urbans			0	0,00%	
	Equipaments			0	0,00%	
	Serveis tècnics			0	0,00%	
	Hidrològic					
Densitat d'habitatges		44	Habit/ Ha	Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut		0,57	m²st/m²	5.424	5.986	42
Ordenació		Aparellats R5i i R4a en HPO				
AMR						
Cessió d'aprofitament	10%					
Habitatge Protegit	30%			1.627		24
Habitatges Lliures	70%			3.796		18
Sistema d'actuació		Reparcel·lació per compensació bàsica				
Termini (anys)		Primer sexenni.				
Ús principal i admesos		Residencial unifamiliar aparellat i plurifamiliar en HPO				
Càrregues d'Urbanització		La urbanització de la vialitat				
Observacions						

L'ordenació: la regulació de la zona unifamiliar aparellada R5i, si hi ha aparcament sota l'edifici podrà ocupar una franja de 6,50m d'ampla a la part lliure d'edificació. L'edificació de la zona R4a serà per habitatge protegit amb les següents condicions: edificació en PB+2P+SC, separant-se dels límits el grafat en el planol 03, i ocupant el màxim del 50% de la parcel·la.

Usos permesos: Els de la R5i i al R4a

Gestió Urbanística: Fer les cessions 10% d'aprofitament urbanístic, de sistemes i urbanitzar

Condicions ambientals:

PAU 11 - Riera II (antic equipament comercial)

Objectius

Completar la trama urbana i la zona verda

Sòl Urbà No Consolidat.
Paràmetres urbanístics

				Sòl (m ²)	%
Superfície de sòl				5.403	100,00%
Zones d'aprofitament privat				3.631	67,20%
Sistemes				1.772	32,80%
	Viari			0	0,00%
	Parcs i jardins urbans			1.772	32,80%
	Equipaments			0	0,00%
	Serveis tècnics				
	Hidrològic				
Densitat habitatges		60,95	Sostre m ²	Sòl m ²	Núm habit
Edificabilitat brut		0,51 m ² st/m ²	2.730,00	3.631	33
Ordenació	R4f				
AMR	PB+2PP < 7,60m				
Cessió d'aprofitament	Ja efectuades en la reparcel·lació				
Habitatge Protegit	30%		819		12
Habitatges Lliures	70%		1.911		21
Sistema d'actuació	Cessió Directa per ser propietari únic				
Termini (anys)	Primer sexeni				
Ús principal i admesos	Residencial i usos compatibles				
Càrregues d'Urbanització	La urbanització de la zona verda				
Observacions	Cessió de la zona verda. L'interior de parcel·la serà d'ús comunitari				

L'ordenació: la indicada als plànols d'ordenació 03 i a les NNUU clau R4f

Usos permesos: Plurifamiliar i compatibles admesos

Gestió Urbanística: Si deixa de ser propietari únic serà Reparcel·lació per compensació

Condicions ambientals:

Facilitar la consolidació i millora del sector hotel·ler amb la qualificació de sòl d'ús complementaria a l'hotel·ler, i amb la dotació de places d'aparcament. Aconseguir les cessions de vial i zones verdes urbanitzades. Millorar la xarxa viària a partir del·l'esdoblament en dos vies..

Paràmetres urbanístics	Sòl (m²)	%
------------------------	----------	---

Superfície de sòl				245.440	100,00%
Zones d'aprofitament privat				143.771	58,58%
Zona Serveis turístics Sector les Sorres, clau A2.1a				4.038	1,65%
Zona Serveis turístics Sector les Sorres, clau A2.1a/vp				2.200	0,90%
Zona Serveis turístics Avda del Mar, clau A2.1e				82.554	33,64%
Zona Serveis turístics Avda del Mar, clau A2.1e/vp				23.643	9,63%
Zona Serveis turístics Avda del Mar, clau A2.1e/ep				31.336	12,77%
Sistemes				101.669	41,42%
		Viari		46.736	19,04%
		Parcs i jardins urbans		49.556	20,19%
		Equipaments		0	0,00%
		Aparcament (reserva municipal ferrocarril)		4.430	1,80%
		Hidrològic		947	0,39%
			Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat neta	A2.1a	2,40	m²st/m²	9.691	
	A2.1e	2,05	m²st/m²	169.793	
	A2.1/vp	0,15	m²st/m²	3.876	
	A2.1/ep	0,15	m²st/m²	4.700	
Edificabilitat bruta total		0,77	m²st/m²	188.061	143.771
Ordenació	Subzona serveis turístics clau A2.1a, clau A2.1e, clau A2.1e/vp (verd privat) i A2.1e/ep (serveis turístics).				
AMR	segons subzona				
Cessió d'aprofitament 15%	De l'increment de sostre hotel·ler		Guinguetes i aparcament		

Habitatge Protegit						
Habitatges Lliures						
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació					
Termini (anys)	Primer sexenni.					
Ús principal i admesos	Hoteler, serveis associats i usos complementaris.					
Observacions	Hi ha pendent d'urbanitzar de l'anterior Sector D el vial de la Riera i la zona verda ocupada.					

L'ordenació: l'ordenació es farà segons el disposat en les subzones de Serveis hotelers A2.1a, A2.1a/vp, A2.1e, A2.1e/vp i A2.1e/ep.

Gestió Urbanística: S'extinguiran les concessions amb l'aprovació de la reparcel·lació. L'edificabilitat adicional és 34.013 m²st (descomptant el 10% zv de cessió).

Condicions ambientals: La cota d'accés serà 30 cm més alta que la d'inundabilitat a 500 anys

Condicions de l'urbanització: caldrà completar la part proporcional de la connexió del tub d'aigua des del tub de diàmetre 110mm situat a la Riera de Santa Susanna fins al tub de diàmetre 125mm situat a l'Avinguda dels Pins a l'alçada del final de l'antic polígon urbanístic nº 50. Caldrà incloure la part proporcional del trasllat de la canonada de recollida d'aigües residuals situada a primera línia de platja per una nova canonada que caldra instal·lar a l'Avinguda dels Pins i la connexió de la canonada d'aigües pluvials situada actualment al passatge entre el camping Bon Repòs i el càmping El Pinar i portar-la fins la Riera. La construcció d'un pas de vianants sota la via. Els terrenys que estiguin inclosos en el mapa d'inundabilitat amb períodes de retorn de 500, el plà de planta baixa i d'accés haurà d'eleva-se 30 cm per sobre de les cotes teòricament inundables.

PAU 13 - Sector Llevant - Front de Mar



Objectius

Obtenir la cessió de la vialitat, les zones verdes pendents i urbanitzar el Passeig de Maritim i avda dels Pins.

Sòl Urbà Consolidat.

Paràmetres urbanístics				Sòl (m²)	%	
Superfície de sòl				27.430	100,00%	
Zones d'aprofitament privat				19.355	70,56%	
Sistemes				8.075	29,44%	
	Viari			6.559	23,91%	
	Parcs i jardins urbans			1.446	5,27%	
	Equipaments					
	Serveis tècnics			70	0,26%	
	Hidrològic					
Edificabilitat neta				Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut			m²st/m²	El vigent	19.355	
Ordenació	Oberta claus R4b, A2.1a i A2.1a/vp					
AMR						
Cessió d'aprofitament						
Habitatge Protegit						
Habitatges Lliures						
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació					
Termini (anys)	Primer Sexenni					
Ús principal i admesos	Hoteler, apartaments i usos compatibles					
Càrregues d'Urbanització	Els vials i passeig front de mar					
Observacions	No es modifiquen els aprofitaments actuals.					

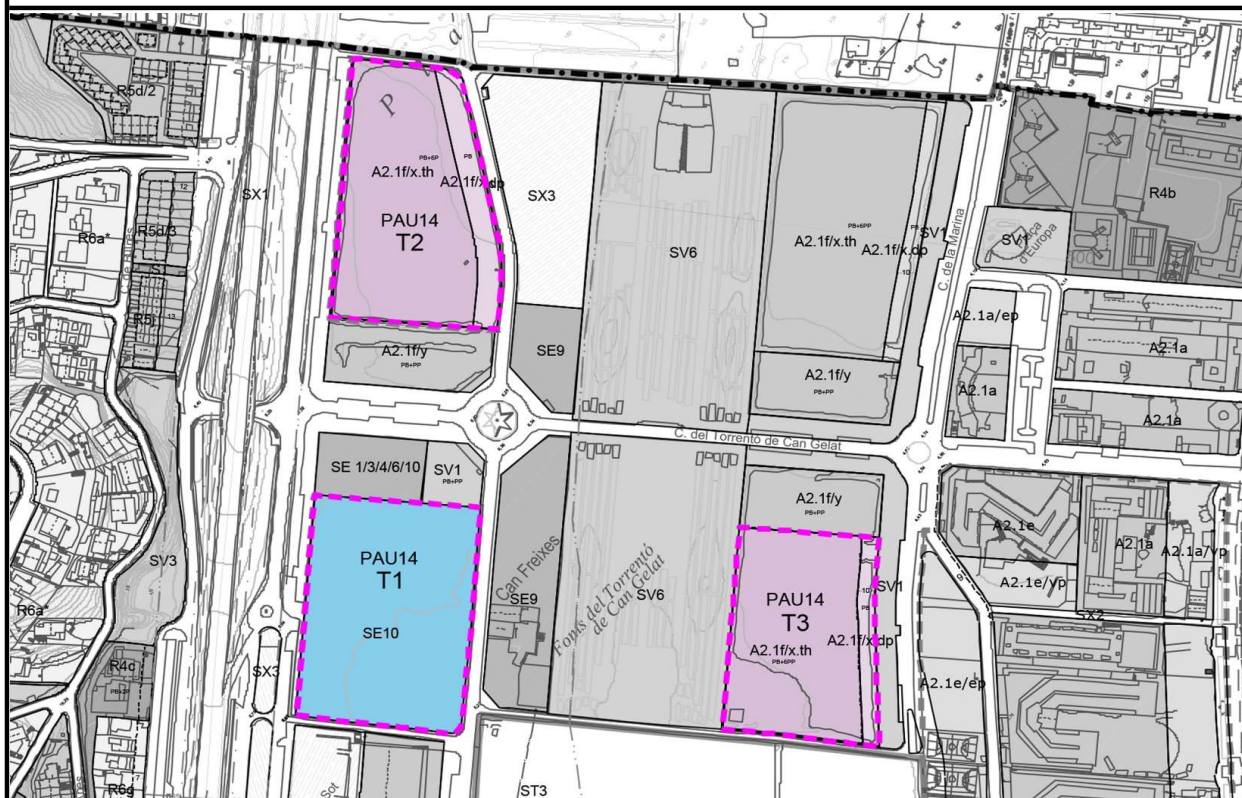
L'ordenació: La actual. la zona A2.1a/vp s'ordenara segons regulació de l'art. 150 de els NNUU.

Usos permesos: S'admet aparcaments en el subsòl dels sistemes.

Gestió Urbanística: Alliberar la franja de servitud LMT.

Condicions d'urbanització: Caldrà incloure la part proporcional del trasllat de la canonada de recollida d'aigües residuals situada a primera línia de platja per una nova canonada que caldra instal·lar a l'Avinguda dels Pins.

PAU 14. Torrento de Can Gelat



Objectius

Donar compliment a la Modificació de Pla Parcial del Torrento de Can Gelat aprovat definitivament el 1 de febrer de 2021 (DOGC 17/03/2021) reordenant la edificabilitat de les illes T1, T2 i T3 a partir de fer una reparcel·lació economica entre les 3 illes.

Sòl Urbà No Consolidat.

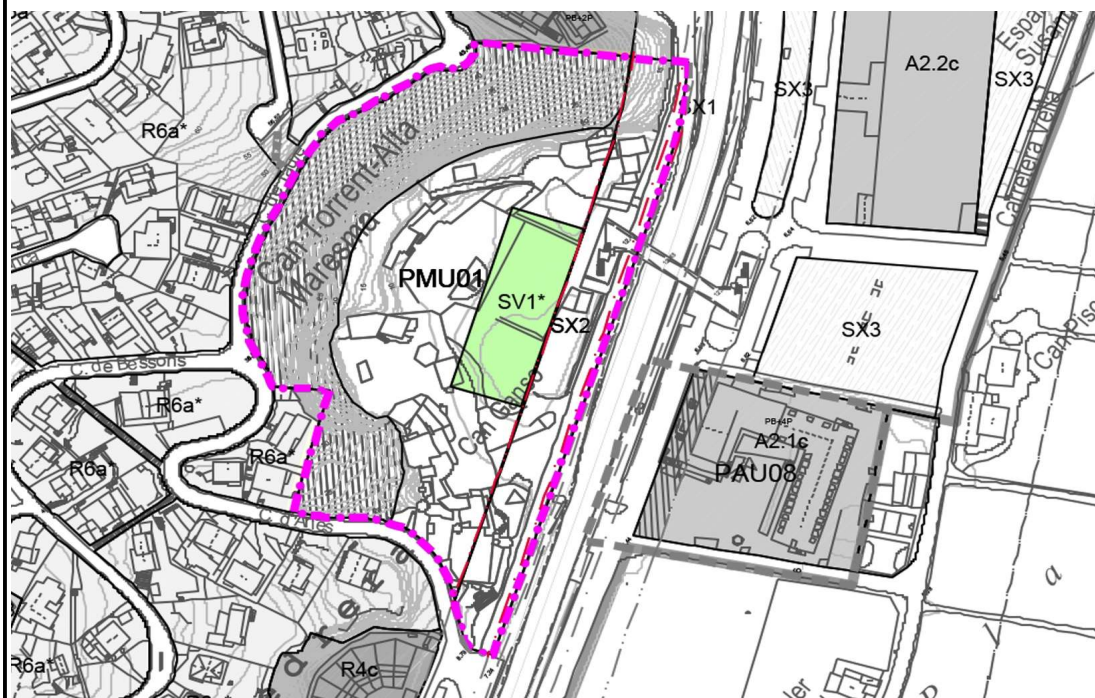
Paràmetres urbanístics				Sòl (m²)	%
Superfície de sòl				35.494,51	100,00%
Zones d'aprofitament privat				22.790,54	64,21%
Sistemes				12.703,97	35,79%
	Viari				
	Parcs i jardins urbans				
	Equipaments			12.703,97	35,79%
	Serveis tècnics				
	Hidrològic				
Densitat d'habitatges		0 habit/Ha	Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificabilitat brut		1,39 m²st/m²	49.175,06	22.790,54	0
Ordenació	Zones A2.1f/x.th, A2.1f/x.dp, i SE10.				
AMR					
Aprofitament de cessió					
Habitatge Protegit					0
Habitatges Lliures					0
Sistema d'actuació	Reparcel·lació per cooperació				
Termini (anys)	Primer sexenni.				
Ús principal i admesos	Turístic, dotacions privades, i equipament públic.				
Càrregues d'Urbanització	No hi ha càrregues d'urbanització				
Observacions	El present PAU 14 es delimita per donar compliment a l'article 90.SE10, apartat f, i 152.7 apartat i, de les NNUU.				

L'ordenació:

Usos permesos:

Gestió Urbanística:

Condicions d'urbanització:

PMU01 - La Reserva - Nord Ctra N-II

Objectius

Redacció d'un Pla de Millora Urbana per resoldre la implantació dels usos d'activitat econòmica, serveis i altres en l'àmbit delimitat amb edificacions fora d'ordenació i amb part del terreny no edificables per la topografia de forta pendent superior al 20%.

Sòl Urbà No Consolidat.

Paràmetres urbanístics					Sòl (m²)	%
Superfície de sòl					27.275	100,00%
Zona d'aprofitament privat edificable (1)					9.520	69,28%
Zona d'aprofitament privat no edificable (2)					9.375	
Sistemes					8.380	30,72%
	Viari				5.980	21,92%
	Parcs i jardins urbans				2.400	8,80%
	Equipaments				0	0,00%
	Serveis tècnics					
	Hidrològic					
Densitat d'habitatges			0 Habit/ Ha	Sostre m²	Sòl m²	Núm habit
Edificab. bruta / sòls edificables + zona verda		0,6157718	m²st/m²	7.340	11.920	
Ordenació		zona A2.2				
AMR						
Cessió d'aprofitament		10%				
Sistema d'actuació		Reparcel·lació per compensació bàsica				
Termini (anys)		Segon sexenni.				
Ús principal i admesos		Comercial, oficines i serveis, restauració, recreatiu, sanitari assistencial.				
Càrregues d'Urbanització		La urbanització de la vialitat i les zones verdes.				
Observacions		Ha de ser una nova centralitat. Les cessions de vialitat grafiades en el plànol (SX2) i els terrenys ineducables per pendent > 20% no generen edificabilitat.				

L'ordenació: l'ordenació de l'edificació es farà segons la zona A2.2, amb els següents aprofitaments,

	m2st	alçada	ocupació
zona A2.2 (1):	7.152 PB+1P ≤		50%
verd privat (2):	188 PB ≤ 3,20m		2,0%
	7340		

La forma de la zona verda es indicativa tot i que haurà d'estar a la façana de la vialitat SX2 amb una longitud de contacte igual o major que dos vegades la fondària mitga.

Seràn d'aplicació els criteris de localització i ordenació de l'ús comercial que s'estableixen a l'article 276.11 de les NNUU. Entre la carretera i la línia d'edificació es prohibeix qualsevol tipus d'obra de construcció, reconstrucció o ampliació, llevat de les que siguin imprescindibles per a la conservació i el manteniment de les construccions existents, tal i com estableix l'article 40.1 de TR de la Llei de Carreteres i l'article 84 del Reglament General de Carreteres.

Usos permesos: els de la zona A2.2. Els usos actuals estan subjectes a la Disposició Transitoria Primera.

Gestió Urbanística: Redactat el PMU es podrà desenvolupar per fases independents però el sostre total haurà d'incloure aquells que es mantinguin encara que estiguin en fora d'ordenació o amb ús disconforme.