AJUNTAMENT DE
BLANES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE POUM DE BLANES PER A L'ADAPTACIÓ AL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ

Text Refós

Juny de 2026

ACM
Serveis
d'Urbanisme, Territori
i Medi Ambient

Carrer València núm. 231, 4t 3a
08007 Barcelona
Tel. 93 496 16 16
info@fmit.cat
acm.cat/fmit

La força del **municipalisme**

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 6

1.1. CANVIS INTRODUÏTS RESPECTE EL DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL 10

2. MEMÒRIA INFORMATIVA 11

2.1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ 11

2.2. PROMOCIÓ, REDACCIÓ I TRAMITACIÓ 11

2.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ 11

2.4. MARC LEGAL 11

2.5. ANÀLISI DE LES DETERMINACIONS DEL PDU DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ 11

2.5.1. LES DETERMINACIONS DE LA NORMATIVA D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DELS SÒLS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA 11

2.5.2. LES DETERMINACIONS GENERALS DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA 16

2.5.3. ANÀLISI DELS FACTORS DETERMINANTS DE LES NIP EN RELACIÓ AL MUNICIPI DE BLANES 18

2.5.3.1. FACTORS FISIOGRÀFICS 18

2.5.3.2. SÒLS ORDENATS I NO ORDENATS AMB EDIFICACIÓ AÏLLADA 23

2.5.3.3. CONCLUSIONS ANÀLISI 26

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA 30

3.1. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS 30

3.2. JUSTIFICACIÓ DE L'INTERÈS PÚBLIC I LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ 30

3.3. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA 30

3.3.1. DELIMITACIÓ DELS AMBIENTS EDIFICATS 30

3.3.2. ANÀLISI DELS PARÀMETRES A REGULAR SEGONS PDU/POUM 57

3.3.3. PROPOSTA DE REGULACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA 76

3.4. JUSTIFICACIÓ DE L'OBSERVANÇA DEL DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE 92

4. NORMATIVA 94

ARTICLE 1 - ABAST I OBJECTE 94

ARTICLE 2 - VIGÈNCIA 94

ARTICLE 3 - OBLIGACIONS 94

ARTICLE 4 - INTERPRETACIÓ 94

ARTICLE 5 - INCLUSIÓ D'UN NOU CAPÍTOL VUITÈ D'AMBIENTS EDIFICATS DINS EL TÍTOL X -PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA 95

ARTICLE 6 - MODIFICACIÓ DE L'ART.83 ALÇADA REGULADORA MÀXIMA (A.R.M.) PLANTA BAIXA I PLANTA SOTERRANI DEL POUM. 96

ARTICLE 7 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 85. CONSTRUCCIONS AUXILIARS I INSTAL·LACIONS ESPORTIVES DEL POUM 97

ARTICLE 8 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 86. *MOVIMENTS DE TERRA* DEL POUM: 98

ARTICLE 9 - MODIFICACIÓ ART. 207 *PAU 7.2- CARRETERA DE LLORET 2 (DISCONTINUO)* DEL POUM 99

ARTICLE 10 - MODIFICACIÓ ART. 213 *PAU 12- PEIXOS ROS* DEL POUM 99

ARTICLE 11 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 259. *PROTECCIÓ DEL PAISATGE URBÀ I EL SEU ENTORN* DEL POUM 100

ARTICLE 12 - MODIFICACIÓ DE *L'ART.263 TANQUES* DEL POUM 100

ARTICLE 13 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 266. *PAVIMENTACIÓ DE L'ESPAI LLIURE DE LA PARCEL·LA* DEL POUM 102

ARTICLE 14 - MODIFICACIÓ DE L'ART.12- *DETERMINACIONS PER LA ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN EL BLOC LINEAL (CLAU 3.1 VALLDOLIG)* DE L'ANNEX-2 DEL POUM 103

ARTICLE 15 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 200. *PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA* DEL POUM 103

ARTICLE 16 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 198. *PMU 1 - PORTAL COSTA BRAVA* DEL POUM 104

ARTICLE 17 - MODIFICACIÓ DE L'ART. 224. SUD 3 – *SECTOR LES MIMOSES* DEL POUM 104

S'AFEGEIX UNA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA VUITENA AL POUM 105

5. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE 106

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA 106

7. MEMÒRIA SOCIAL I IMPACTE EN FUNCIÓ DEL GÈNERE 107

8. PLÀNOLS 108

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (en endavant, PDU) va ser aprovat definitivament en data 28 de gener de 2021 i publicat al DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021.

El PDU té per objecte l'avaluació d'aspectes bàsics de desenvolupament sostenible dels sòls d'extensió urbana previstos pels planejaments municipals no adaptats al Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (en endavant, PTPCG), per tal d'adaptar-los als principis i directrius de sostenibilitat establerts per la legislació i el planejament vigent i l'adaptació paisatgística de l'ordenació i l'edificació dels sòls que es desenvolupen en edificació aïllada, en tots els municipis, tant amb planejament general no adaptat com adaptat al PTPCG.

El Pla d'ordenació urbanística municipal de Blanes (en endavant, POUM) va ser aprovat definitivament en data 19 de novembre de 2020 i publicat al DOGC núm. 8304 de 28 de desembre de 2020. El POUM s'adapta a les determinacions del PDU pel que fa els sòls d'extensió urbana previstos, però resta incorporar i adaptar les disposicions normatives relatives a la integració paisatgística a que fa referència el PDU.

El PDU estableix unes disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística del catàleg de Paisatge de les comarques gironines i les directrius de paisatge incorporades al PTPCG als sòls amb edificació aïllada dels 22 municipis del litoral, amb l'objectiu principal d'aconseguir un marc normatiu comú, millorar la integració paisatgística de les noves ordenacions i edificacions, rehabilitacions i ampliacions d'edificacions existents i millorar la imatge del paisatge litoral.

L' Art.67.1 de les Normes d'integració paisatgística del PDU determina que el planejament general de cada municipi s'ha d'adaptar a aquesta normativa mitjançant la seva modificació puntual.

En aquest sentit, en data **24 de gener de 2023**, l'Ajuntament de Blanes inicia els treballs de la Modificació puntual de POUM a través d'un document d'objectius i propòsits (Avanç de Modificació puntual) per tal d'estudiar l'adaptació de les determinacions del PDU a la normativa del POUM.

En data de **22 de setembre de 2023** es va sol·licitar la declaració de no existència d'efectes significatius sobre el medi ambient pel tràmit de la Modificació Puntual del POUM de Blanes per l'adaptació al Pla Director Urbanístic de revisió del sòls no sostenibles del litoral gironí.

El **16 d'octubre de 2023**, l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental va emetre informe indicant que la modificació puntual del POUM de Blanes per l'adaptació al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí no produirà efectes significatius en el medi ambient i, per tant, no s'ha de sotmetre avaluació ambiental estratègica simplificada.

En data **26 d'octubre de 2023**, l'Ajuntament de Blanes va acordar aprovar el document d'objectius i propòsits per a l'adaptació del POUM a les determinacions del PDU de revisió dels sòls no sostenibles del Litoral Gironí.

El document va estar sotmès a informació pública per un termini d'un mes mitjançant la publicació al BOP 224 de 22/11/2023, la publicació al Punt diari en data de 7/12/2023 i al tauler d'anuncis i web municipal entre els dies 22/11/2023 i 22/12/2023.

Durant el període d'informació pública, es va rebre un suggeriment en data de 20 de desembre de 2023 i número de registre d'entrada 2023034722, que s'ha valorat i recollit en el document de Modificació del POUM.

Posteriorment, en data **29 d'agost de 2024**, l'Ajuntament de Blanes va acordar l'aprovació inicial de la "Modificació puntual del POUM de Blanes per adaptar-lo al PDU de revisió dels sòls no sostenibles

del Litoral Gironí", publicat al BOP 184 en data 24/09/2024, al diari El Punt Avui en data de 3/10/2024, i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament entre el 24/09/2024 i 25/10/2024 i sotmès a informació pública pel termini d'un mes.

El document es va trametre al Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda rural, Direcció general de Polítiques de Muntanya i del Litoral i a la *Dirección General de Aviación Civil* als efectes d'emetre el corresponent informe d'acord amb l'article 85 del TRLU.

En data **16 d'octubre de 2024**, el Departament de Territori, habitatge i transició ecològica va emetre informe favorable indicant que no s'observen noves determinacions que puguin tenir repercussió ambiental. Així mateix, l'informe del vector de medi natural indica que no és previsible que la MpPOUM de Blanes pugui tenir repercussions significatives sobre valors del patrimoni natural.

Posteriorment, en data **25 de novembre de 2024**, el *Ministerio de transportes y mobilidad sostenible*, va emetre informe favorable pel que fa les servituds aeronàutiques sempre i quan les construccions, instal·lacions o plantacions proposades o objectius fixes o mòbils, així com el gàlib de les infraestructures viàries, no vulnerin les servituds aeronàutiques.

Paral·lelament i durant el període d'informació pública, van tenir entrada tres al·legacions que es va donar resposta en l'informe de resposta de les al·legacions.

En data **27 de febrer de 2025**, el Ple en sessió ordinària va adoptar l'acord de l'aprovació provisional de la Modificació puntual del POUM de Blanes per adaptar-lo al PDU de revisió dels sòls no sostenibles del Litoral Gironí, i es va trametre l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona als efectes de la seva tramitació.

Posteriorment, en data **4 de juny de 2025**, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, emet el següent requeriment:

Amb relació a l'expedient tramès per adaptar-lo al Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí (PDUSNSLG), hem observat que no s'ha sol·licitat l'informe preceptiu a la Demarcació de Costes de l'Estat, d'acord amb l'article 117 de la Ley de Costas 22/1988.

A tal efecte, us requerim la següent documentació:

- *Un exemplar de la documentació tècnica de l'aprovació provisional en castellà, per tal de sol·licitar d'ofici des d'aquest Servei Territorial l'esmentat informe.*

El **20 d'octubre de 2025,** un cop sol·licitat l'informe de Costes de l'Estat, la *Dirección General de la Costa y el Mar,* emet una Nota tècnica amb les següents consideracions a les quals se'ls hi dona resposta de la següent manera:

CONSIDERACIONS	RESPOSTA
En ninguno de los planos aportados se representan las líneas de deslinde, por lo que este aspecto deberá subsanarse conforme a lo regulado en el artículo 227.4 a) del RGC, a efectos de poder verificar correctamente la compatibilidad de la propuesta con las determinaciones de la normativa de Costas.	Se han incorporado las líneas de deslinde en los planos de ordenación
En el apartado 3 de la Memoria Justificativa se desarrolla la justificación de las propuestas en los diferentes ambientes identificados, si bien no	Se ha incorporado en la documentación gráfica l identificación de las áreas de cada ambiente. Las áreas afectadas por la línea de *protección*

se identifican cada uno de los ámbitos referenciados en la documentación gráfica aportada lo que impide una correcta valoración de la propuesta. Este aspecto deberá subsanarse ya que la definición y desarrollo de las zonas de los suelo ordenados y no ordenados, por ejemplo, en el ambiente edificado 1 en que se definen cuatro ámbitos (Puid dén Lladró, Más Marull, Nuestra Señora del Vilar y Mas Cremat), no es posible identificarlos en la documentación gráfica aportada y, por tanto, identificar las modificaciones propuestas.	*del Dominio público marítimo-terrestre son*: - S'Abanell els pins (ambiente 0) - Ntra. Sra. Del Vilar (ambiente 1) - Cala Sant Francesc (ambiente 2) Esta zona de protección está regulada por los Art.122 i 123 del POUM de Blanes. El Art.123 señala en el punto 3: *3.- La zona de servidumbre de protección del d.p.m.t. se define en el art. 23 y en la disposición transitoria tercera de la LC, y recae sobre una franja de 100 m en suelo no urbanizable y suelo urbanizable delimitado, y de 20 metros de ancho en el suelo urbano, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera de mar.* *Los usos dentro de esta zona de servidumbre de protección, se ajustarán a lo establecido en los artículos 24 y 25 de la LC, y tendrán que disponer de la autorización correspondiente según regulación de los artículos 44 y ss del RC.* *Las edificaciones que están dentro de la zona de servidumbre de protección y constituyen fachada marítima, quedarán sujetas a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas (..)* En relación a la propuesta de la Modificación en estas áreas: - S'Abanell els pins (ambiente 0) No se altera ningún parámetro que contradiga la LC ni el Art.123 del POUM - Ntra. Sra. Del Vilar (ambiente 1). Clave 7 No se altera ningún parámetro que contradiga la LC ni el Art.123 del POUM - Cala Sant Francesc (ambiente 2). Clave 8d y 8e. Se añade un punto 2bis al Art.263 en el que se modifican las alturas de las vallas, por lo que se añade en este mismo articulo el siguiente: *Las parcelas que se encuentren en la Zona de servidumbre de protección del d.p.m.t. tendrán que dar cumplimiento a lo especificado en el Art.47 del RC*
En cuanto a la compatibilidad de esta modificación con la normativa de Costas, si bien el documento tiene por objeto adaptación del	Se ha incorporado en la documentación gráfica l identificación de las áreas de cada ambiente, así

POUM para promover una mayor integración paisajística de determinados ámbitos del municipio, lo que sería concordante con las directrices generales de la normativa de Costas, debido a la falta de concreción de las áreas específicas y la representación del deslinde, no es posible valorar correctamente la propuesta. En todo caso, en cuanto a la regulación de carácter general del vallado contenida en esta modificación (artículo 263 del POUM modificado), deberá indicarse expresamente que los vallados perimetrales de cierres de parcelas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre deberán ajustarse a lo regulado en el artículo 47 del RGC, de modo que sólo podran ser totalmente opacos hasta una altura máxima de un metro. Por lo tanto, las vallas perimetrales de material opaco hasta una altura máxima de 1,60 o 1,80 m definidas en los apartados 2 y 4 del artículo 263, resultarían incompatibles con la normativa de Costas en las parcelas citadas. Este aspecto deberá subsanarse.	como las líneas de deslinde. En relación a la modificación del Articulo 263 del POUM, la propuesta de MP no altera los puntos 2 y 4 respecto las determinaciones del POUM. En este sentido en el trámite del POUM, la Dirección General de Costas y el Mar ya informó favorablemente. No obstante, se añade en el punto 2bis lo especificado en el apartado anterior.
Respecto a la regulación normativa, en el apartado 2.4 Marco Legal de la Memoria Informativa no se recoge la normativa de Costas, ni se hace referencia a la afección por esta normativa en ninguno de los apartados del documento. De conformidad con lo indicado anteriormente, este aspecto deberá subsanarse.	Se ha recogido en el punto 2.4 de la memoria de la MP el marco legal en relación a la normativa de Costas.

En data **28 de gener de 2026,** la Direcció general de polítiques del Litoral de la Generalitat de Catalunya, emet informe favorable amb les següents consideracions:

- La representació i consideracions referents a la zona d'influència de 1.000 metres del domini públic maritimoterrestre;
- La precisió pel que fa a l'alçada opaca de les tanques ubicades a la zona de servitud de protecció.

Posteriorment el **28 de maig de 2026**, la *Dirección General de la Costa y el Mar* de la Secretaria de Estado de Medio ambiente, emet informe favorable amb unes consideracions:

- *(...) deberá incorporarse a los planos la representación de la zona de influencia y la servidumbre de acceso al mar, distinguiendo entre accesos rodados y peatonales y debidamente acotados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 227.4 a) del RGC. Este aspecto deberá subsanarse.*
- *(..) por lo que deberá incluirese la limitación regulada en el articulo 47 del RGC para el ambiente 00.*

En resposta als dos informes:

- S'ha incorporat en tots els plànols la línia referent a la Zona d'influència de 1000m i s'han introduït 3 nous plànols o.3.1, o.3.2 i o.3.3 de Justificació de compliment de la Llei de Costes on s'inclouen els accessos rodats i peatonals d'acord amb l'Art.227.4a) del RGC.

- S'inclou un punt 9 a l'Art. 263 Tanques especificant el següent:

  9.- Les parcel·les que es trobin dins la Zona de servitud de protecció del dominio público marítimo-terrestre hauran de donar compliment a l'especificat a l'Art.47 del RGC, de tal manera que només podran ser totalment opaques fins a una altura màxima d'un metre.

1.1. Canvis introduïts respecte el document d'Aprovació inicial

- En relació als sòls no ordenats:

  - S'exclou el SUD-2 Racó Blau, atès que en data 7 de novembre s'ha aprovat inicialment i compta amb informe favorable de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona de data 18 de desembre de 2024. En aquest document es justifica l'adaptació del sector a les NIP del PDU.

  - S'inclouen els àmbits del Sector SUD 5 Horta d'en Beia i l'ampliació d'aquest. Pel que fa el primer, s'ha aprovat definitivament en data 27/10/2021 i publicat al DOGC el 09/05/2022. Aquest document inclou una justificació de l'adaptació a les NIP del PDU i una normativa específica amb mesures ambientals i paisatgístiques. No obstant, hi han alguns aspectes objecte del present document que no queden recollits en aquesta, pel que es proposa incloure aquests sòls. En la mateixa situació es troba el Pla parcial d'ampliació del SUD-5, actualment en tràmit, pel que també s'inclouen els sòls.

- En relació a la normativa i donant resposta a les al·legacions presentades i a l'informe de Costes:

  - Fruit de la resposta a una al·legació, es concreta la regulació del moviments de terra a l'Art. 86 del POUM en concordança a les excepcions permeses per les NIP del PDU.

  - Fruit de la resposta a una al·legació, es corregeix una errada en un percentatge de l'Art. 266 del POUM.

  - En resposta a l'informe de la *Dirección General de la Costa y el Mar* i a l'informe de la Direcció general de polítiques del Litoral de la Generalitat de Catalunya, s'afegeix un punt 9 a l'Art.263 Tanques especificant el següent:

    Les parcel·les que es trobin dins la Zona de servitud de protecció del d.p.m.t. hauran de donar compliment a l'especificat a l'Art.47 del RC, de tal manera que només podran ser totalment opaques fins a una altura màxima d'un metre.

2. MEMÒRIA INFORMATIVA

2.1. Objecte de la Modificació

L'objecte de la present Modificació puntual és l'adaptació de les Normes del POUM a les determinacions del PDU en relació a les disposicions normatives relatives a la integració paisatgística dels sòls en edificació aïllada.

2.2. Promoció, redacció i tramitació

L'Ajuntament de Blanes és l'administració actuant i promotora d'aquesta modificació. La redacció del document l'han realitzat els serveis tècnics municipals amb el suport dels serveis d'urbanisme, territori i medi ambient de l'Associació catalana de municipis (ACM) seguint el què marca la normativa vigent actual.

2.3. Àmbit de la modificació

L'àmbit d'actuació abasta els sòls urbans i urbanitzables del municipi de Blanes.

2.4. Marc legal

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010), consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC 6077, de 29.2.2012), per les Lleis 7/2011, del 27 de juliol, Llei 2/2014, del 27 de gener, Llei 3/2015, de l'11 de març i Llei 5/2017, del 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres, per la Llei 16/2015, del 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 pels Decret Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre, de mesures urgents per a l'emergència climàtica i l'impuls a les energies renovables, el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, la llei 5/2020, de 29 d'abril i la llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.(DOGC núm. 4682, de 24 de juliol de 2006), consolidat per les successives modificacions legals.

- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.

- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, per el que s'aprova el Reglamento General de Costas.

2.5. Anàlisi de les determinacions del PDU dels sòls no sostenibles del litoral Gironí

2.5.1. LES DETERMINACIONS DE LA NORMATIVA D'INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DELS SÒLS EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

L'Art.61 de les Normes d'integració paisatgística (en endavant, NIP) del PDU, defineix **l'edificació aïllada** com el tipus d'ordenació en el qual l'edificació o l'agrupació d'edificacions es produeix en relació amb la mateixa parcel·la de manera aïllada i envoltada d'espais lliures. S'inclouen dins d'aquesta definició les edificacions del tipus d'ordenació segons edificació aïllada, les del tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures.

L'Art.59.1 especifica que l'àmbit territorial d'aquesta normativa està format per tots els sòls ja ordenats i pels sòls pendents d'ordenació amb edificació aïllada.

La definició dels sòls ordenats i no ordenats es recull a l'Art.79 de la següent manera:

2. Dins de la categoria de sòls no ordenats s'inclouen aquells sòls sotmesos a actuacions de transformació urbanística que el planejament preveu desenvolupar amb la tipologia d'edificació aïllada, segons la definició d'aquesta normativa, que s'especifiquen a continuació:

a) aquells sòls inclosos en sectors tant de sòl urbà com urbanitzable.

b) aquells sòls inclosos en polígons d'actuació urbanística no executats que tinguin una o vàries de les condicions següents:

- *estiguin situats excèntrics respecte la trama urbana. S'entén per excèntric aquell àmbit que estigui dins d'un dels teixits especialitzats del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines, enumerats dins les propostes del Pla per als àmbits de referència dels sistema d'assentaments, i que algun del seus límits confronti amb el sòl no urbanitzable.*

- *estiguin parcial o totalment en terrenys amb un pendent superior al 20%, d'acord amb el mapa de pendents de l'ICGC, o bé estiguin en terrenys amb un pendent superior al 10% que tinguin en el seu interior un desnivell igual o superior a 6m.*

- *estiguin en localitzacions visualment fràgils o dominants, d'acord amb l'article 64 d'aquesta normativa.*

- *tinguin en el seu interior rius i torrents identificats en la topografia de l'Institut cartogràfic i geogràfic de Catalunya o masses boscoses de més de 1.500m² de superfície a preservar.*

c) les parcel·les de sòl urbà que tinguin una superfície sigui superior al triple de la mínima, tinguin un pendent superior al 20%, amb ús bifamiliar o plurifamiliar i on l'edificació es pugui ordenar en més d'un volum i amb espais mancomunats privats (vialitat interna, aparcaments o espais lliures comuns).

(...) 6. Dins de la categoria de sòls ordenats s'inclouen:

a) les noves edificacions amb la tipologia d'edificació aïllada.

b) les edificacions amb tipologia d'edificació aïllada que en resultin d'una gran rehabilitació, a les quals s'aplicaran les disposicions d'aquest capítol en els aspectes que pertoquin a la naturalesa de la rehabilitació.

c) les ampliacions de les edificacions amb tipologia d'edificació aïllada, superiors al 20% respecte l'edificació existent, a les quals s'aplicaran les disposicions d'aquest capítol en els aspectes que pertoquin a la naturalesa de l'ampliació.

Per altra banda, el PDU estableix la denominació dels **ambients edificats** com a aquells àmbits territorials per sòls urbans i urbanitzables amb edificació aïllada on l'espai obert assoleix una identitat clarament perceptible. En aquest sentit, proposa dur a terme tractaments específics dins aquests àmbits, per afavorir els valors reconeguts així com minimitzar els aspectes negatius, en especial pel que fa a les noves edificacions, les ampliacions o les que resultin d'una gran rehabilitació.

L'Art.68.1 de les NIP, especifica els factors a tenir en compte per a la delimitació d'aquests àmbits, indicant que s'ha de tenir en compte els factors fisiogràfics (topografia i pendent), visibilitat, patrons paisatge, estructura urbana, teixits urbans i límits espais oberts; i que, com a mínim aquesta

delimitació ha de diferenciar les àrees especialitzades d'ús residencial, industrial i logístic, comercial i altres terciaris i altres equipaments contingudes a la memòria del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (en endavant, PTPCG).

Així doncs, a l'Art.67.1 de les NIP es determina que el planejament general de cada municipi ha d'identificar els ambients edificats i establir la regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada i específica per a cada ambient edificat, mitjançant l'adaptació del planejament general a aquesta normativa. Aquesta identificació i regulació ha d'abastar tots els sòls ja ordenats i tots els sols pendents d'ordenació amb edificació aïllada.

L'adaptació del planejament prendrà com a directrius les disposicions de la secció 2a del Capítol 23 i les disposicions de la secció 2a del Capítol 24, per a la regulació dels **sòls no ordenats,** on es regulen els següents paràmetres:

- Tractament dels límits (espais oberts, vies comunicació, sistemes urbanístics)
- Condicions parcel·lació
- Condicions edificació
- Criteris de composició
- Criteris d'emplaçament
- Ordenació dels sistemes
- Tipologia i composició del conjunt

I els paràmetres regulats per als sòls ordenats són els següents:

- Adaptació topogràfica i moviment de terres
- Tractament espai lliure
- Vegetació
- Tanques
- Ordenació de volums
- Ocupació màxima i sostre màxim
- Planta Baixa i planta soterrani
- ARM i nombre màxim plantes
- Tractament elements construïts

D'acord a l'Art.90.3 de les NIP, les disposicions per als **sòls ordenats** tenen caràcter d'obligat compliment a l'adaptació del planejament general, les quals poden ser matisades en la regulació dels ambients edificats, d'acord amb les condicions de l'Art.67.4, relatiu a l'adaptació del planejament general. Aquests matisos són els següents:

a) En relació amb els moviments de terres regulats a l'article 94, es podran matisar les excepcions a la determinació de no modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3m d'amplada a banda i banda dels llindars. Així mateix, es podran matisar la regulació dels talussos anivellament per a l'enjardinament de les parcel·les d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.

b) En relació amb les superfícies màximes en què s'admet la pavimentació de l'espai lliure de l'article 95, es podrà matisar els percentatges d'acord amb les característiques de l'ambient edificat.

c) En relació amb les tanques, es podrà matisar les condicions de cromatisme, permeabilitat, drenatge i alçades per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, si bé caldrà garantir en tot cas que l'alçada i les característiques de les noves tanques no impedeixen la visió del litoral des dels espais públics.

d) En relació amb l'ordenació dels volums de l'article 99, caldrà regular per a cada ambient edificat els volums de les edificacions destinades a usos d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics per tal d'assimilar-les a les del seu entorn immediat.

e) En relació amb la planta soterrani es permet l'ajust de l'ocupació de l'article 102.4 en coherència amb la regulació de l'article 95.

f) En relació amb l'alçada màxima reguladora i el nombre de plantes aparents dels edificis, es permet l'aparició d'una planta aparent més al nombre de plantes màxim admès pel planejament en cas de parcel·les amb pendent superior al 30%.

g) Així mateix, la regulació dels ambients edificats pot identificar i concretar l'ajust dels paràmetres relatius al gàlib edificable que es permet en aquelles parcel·les incloses en l'article 83.1 i 83.2 relatiu a les alternatives d'ordenació, sense necessitat de l'estudi d'alternatives, sempre i quan es garanteixi i es justifiqui que es donen les condicions de l'article 83.3.

A continuació s'adjunta una taula resum de les directrius especificades en la normativa per cada un dels paràmetres:

ARTICLES PDU			**DIRECTRIUS**	
Regulació sòls no ordenats	**Secció 2, Cap. 23**	71	Tractament del límit amb perfil territorial	Condicions de les dimensions, localització, volumetria i colors
				Evitar barreres visuals i sobre punts prominents
				Fronts marítims: mesures per recuperar la coherència formal
		72	Tractament límit amb espais oberts	Límit amb espais naturals: crear espais d'amortiment i transició
				Fronts urbans fluvials: separacions i situar preferentment els sòls de cessió de zones verdes
				Perímetres urbanitzacions: distàncies límit parcel.la i vegetació existent
				Mesures protecció davant incendis forestals-tractament de la vegetació dins les parcel·les
				Evitar barreres que obstaculitzin visió del fons escènic
		73	Tractament límit amb els accessos a nuclis i amb les vies comunicació	Preservar aquelles imatges emblemàtiques a l'entrada als nuclis
				Preservar i millorar les avingudes arbrades : Av Europa
		74	Tractament dels sistemes urbanístics	Uniformar el tractament del sistema viari, espais lliures i de sòl dels equipaments

		75	Condicions parcel·lació	Promoure l'agrupació de parcel·les i d'edificacions per fomentar menor ocupació
		76	Condicions edificació	Reducció edificabilitat en funció de la pendent
				Computar cossos sortints a efectes ocupació i edificabilitat
				Limitar % ocupació màxima de parcel.la
				En llocs molt visibles augmentar el %ocupació en PB
		78	Criteris de composició, acabats i tanques	Tractament de coberta, façanes i mitgeres, criteris composició, acabats i colors
				En zones on existeixi predomini de massa forestal i a partir del nivell +12 SNM no es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paràmetres construïts.
	Secció 2, Cap. 24	85	Criteris d'emplaçament i visibilitat	Evitar ocupar els terrenys amb més pendent
		87	Ordenació dels sistemes	Mantenir cobertura vegetal terrenys, manteniment i previsió espècies pròpies
		88	Tipologia i composició del conjunt	Evitar aparició d'ordenacions lineals en urbanitzacions
Regulació sòls ordenats	**Secció 3, Cap. 24**	93	Adaptació topogràfica i implantació	Per noves edificacions residencials amb pendent de +30% l'edificació se situarà en la part propera al vial i dins una franja de 16m
		94	Moviment de terres	No es pot modificar el perfil de terrenys als límits de parcel.la amb les excepcions d'aquest article
				Plataformes d'anivellament per a les edificacions ús residencial
		95	Tractament d'espai lliure d'edificació	Es permet la col·locació d'elements desmuntables
				S'admet la pavimentació segons superfície de parcel.la
				Amb ús d'activitat econòmica es podrà destinar parcialment a aparcament
				Per equipaments es poden desenvolupar instal·lacions d'activitats col·lectives a l'aire lliure
		96 i 97	Vegetació i drenatge natural	Caldrà inventariar l'arbrat del sector
				Potenciar la vegetació a les franges entre parcel·les veïnes
				Franges de protecció contra incendis

		98	Tanques	Permeabilitat de les tanques: 50% i 80% en pendents superiors al 20%
				Permetre pas aigua, petita fauna
				Alçada tanques en sòls pendent superior al 20%: 1,3m parcel.la descendent i 1,5m ascendent
				En sòls d'un 80% consolidats s'admeten fins a 1,5m alçada
		99	Ordenació de volums	Llargada màxima de les noves edificacions de 22m
		100	Ocupació màxima i sostre màxim construït	En parcel·les amb pendent superior al 30% es regula el volum visible
				Els cossos oberts i semioberts computen a efectes d'ocupació
		101	Planta baixa	No es permet el desdoblament de la PB en dues plantes segons les modalitats de semisoterrani i entresol
		102	Planta soterrani	Per ús unifamiliar i bifamiliar es limita a un planta soterrani
		103	ARM i nombre màxim de plantes	En terrenys amb pendent superior a 30% destinats a ús residencial només es permet una planta aparent més
				Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'ARM establerta per cada zona incrementada en 1,50m
		104	Tractament dels paraments i elements construïts	En relació a la volumetria, materials i colors s'aplicarà l'estratègia d'harmonització tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn.
				Els elements auxiliars s'unificaran en quan a formes, volums i colors de l'edificació principal

2.5.2. LES DETERMINACIONS GENERALS DEL POUM EN RELACIÓ A L'ORDENACIÓ EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

El POUM regula de forma general l'ordenació en edificació aïllada en el Capítol Quart del Títol IV de les Normes en els Articles 79 al 86. Les tipologies amb edificació aïllada que defineix el POUM es corresponen a les següents Claus:

- Blocs aïllats (Clau 6)

- Cases aïllades (Clau 8)
- Industrial (Clau 10)

No obstant, d'acord a l'Art.61 de les NIP del PDU, cal considerar com a tipologia d'edificació aïllada també les de volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures, malgrat el POUM les consideri amb altres tipus d'ordenació:

- Eixample- Illa Oberta (Clau 5b)
- Agrupacions de cases (Clau 7), corresponent a una ordenació segons edificació en filera
- Activitats econòmiques (Clau 9), corresponent a una ordenació segons alineació a vial reculat del vial, amb un espai lliure privat perceptible en els seus límits (zona industrial d'entrada al nucli).
- Comercial (Clau 11), corresponent a una ordenació segons edificació aïllada

A banda de la regulació general, les normes del POUM especifiquen dins de cada Clau, les condicions d'edificació : ocupació, edificabilitat, separacions mínimes, ARM i nombre de plantes...

A més, al Títol X, Capítol Primer de les Normes (Articles 256 al 264), es regulen les condicions de protecció medi-ambiental i paisatgística, on s'inclouen mesures de protecció del paisatge.

Així, en relació als paràmetres que regulen les NIP, el POUM les regula en els següents articles:

Paràmetres	**Normativa**
Moviments de terra	General (Art.86)
Espai lliure de parcel.la	General (Art.81 i 261)
Superficies màximes de pavimentació en l'espai lliure	General (Art.266)
Tanques	General (Art.263) i per Clau (Art.183)
Façanes i mitgeres	General (Art.262)
Ocupació màxima i sostre construït	Per Clau
Planta baixa	Per Clau
Planta soterrani	General (Art.60 i 80) i per Clau (Art.163.7)
ARM i Nombre plantes	Per Clau
Gàlib edificable	Fixat plànol ordenació
Separacions mínimes	Per Clau
Colors/materials	Per Clau

2.5.3. ANÀLISI DELS FACTORS DETERMINANTS DE LES NIP EN RELACIÓ AL MUNICIPI DE BLANES

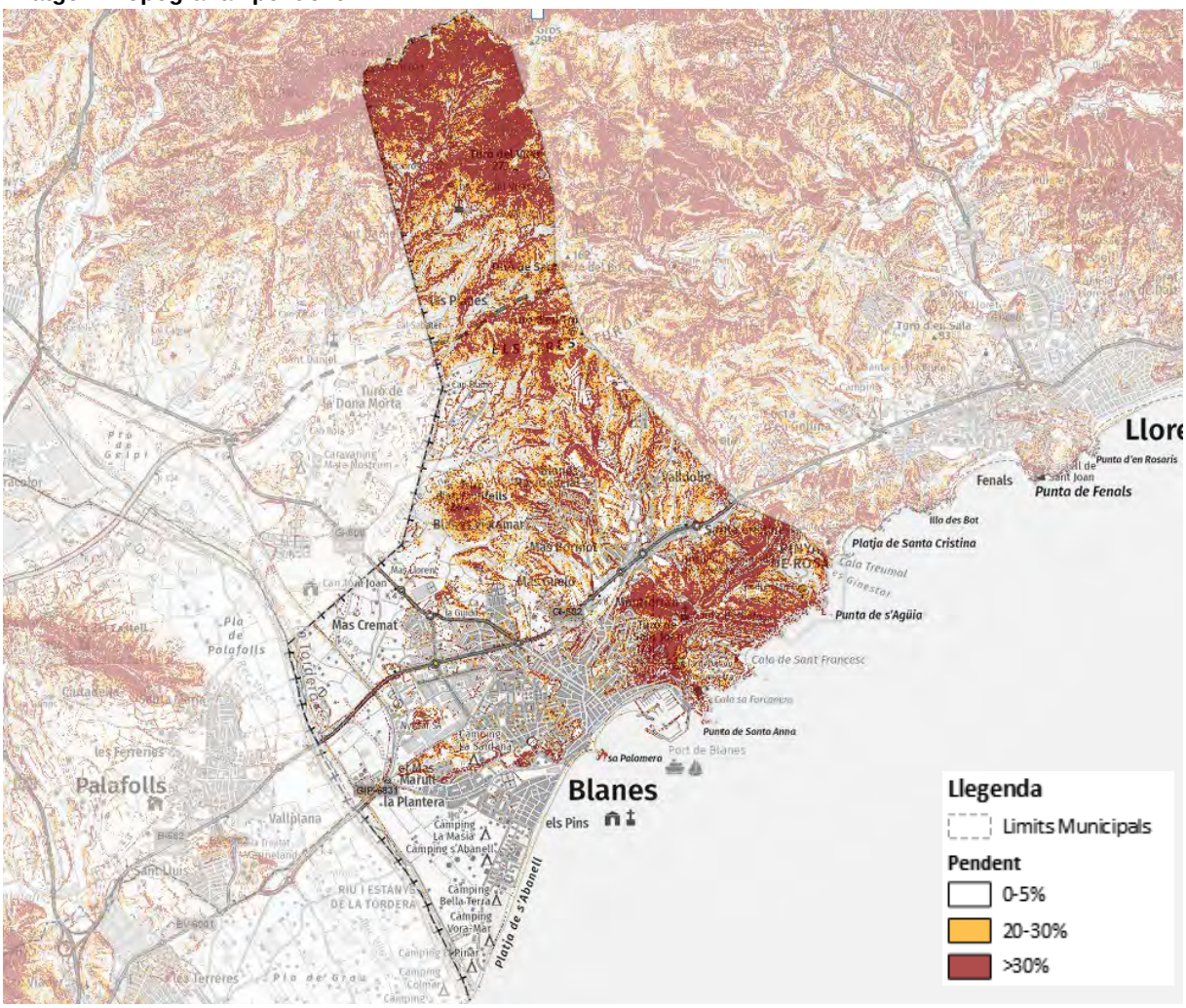
2.5.3.1. Factors fisiogràfics

D'acord a l'Art.68.1 de les NIP, per delimitar els ambients edificats s'ha de tenir en compte els factors fisiogràfics (topografia i pendent), visibilitat, patrons paisatge, estructura urbana, teixits urbans i límits espais oberts. A continuació s'analitza cada un d'ells:

Topografia i pendent

S'ha elaborat un mapa de pendents de >20% i >30%. Les àrees de més pendent són aquelles coincidents amb la zona dels tres turons, el nord i les ondulacions de la zona est del terme municipal.

Imatge 1. **Topografia i pendent**



Font: elaboració pròpia en base MDT de l'ICGC

Visibilitats

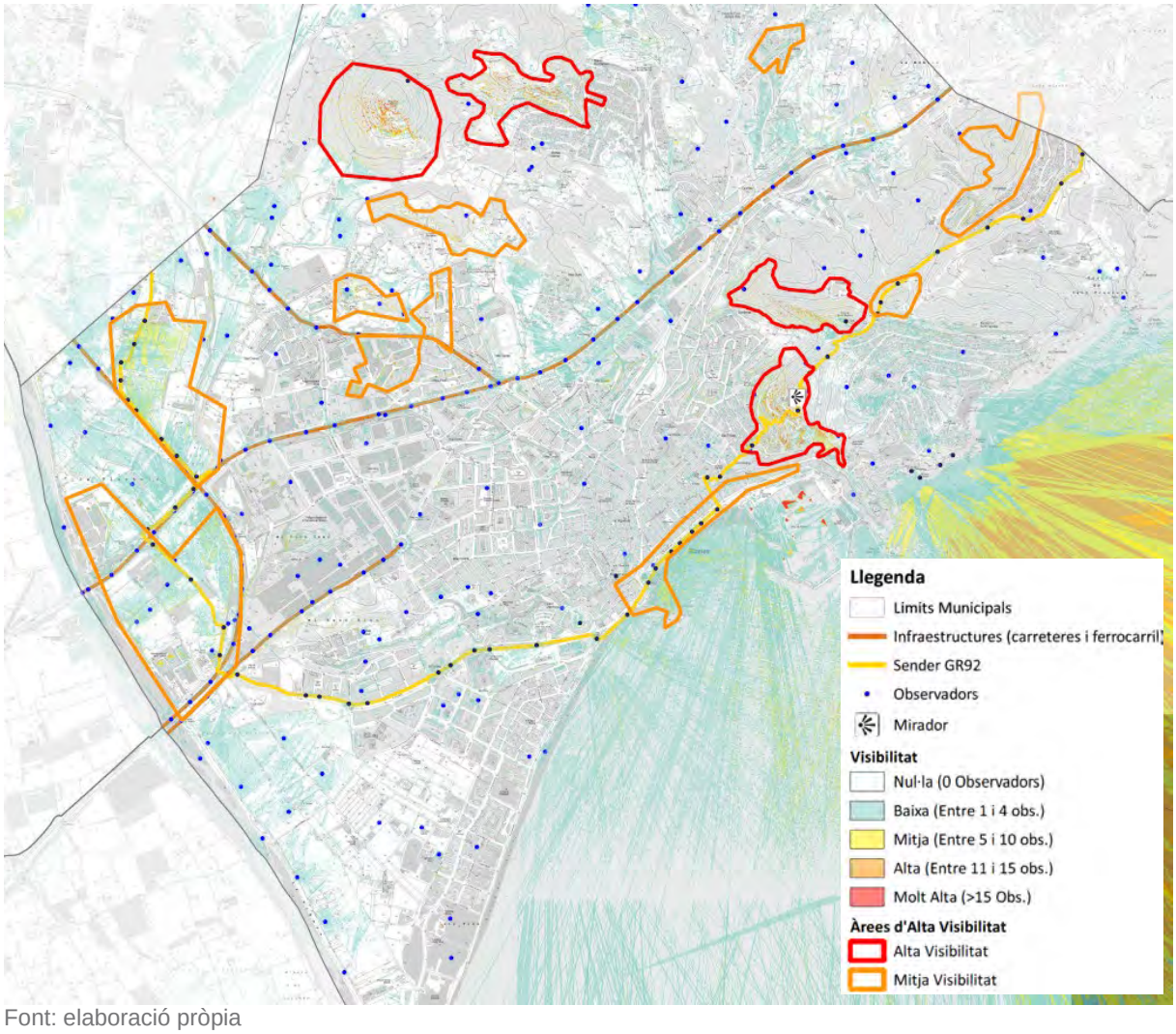
Amb l'ajuda de Sistemes d'Informació Geogràfica es pot establir de forma teòrica les zones més visibles del municipi.

Es realitza un anàlisis de visibilitat a partir de 200 punts d'observació, anomenats estàtics, localitzats de forma aleatòria en el terme municipal, més 70 punts d'observació anomenats moblis, localitzats al

llarg de les principals vies de comunicació del municipi i finalment 60 punts més d'observació localitzats en espais d'interès social i senders de Blanes. Des d'aquests punts d'observació es crea una malla d'intervisibilitats que determina el grau de visibilitat de cada punt del territori analitzat.

S'han destacat diferents espais els quals se'ls atorga un grau de visibilitat alta o de visibilitat moderada, segons es pot veure en la següent imatge.

Imatge 2. Visibilitats



Font: elaboració pròpia

Patrons de paisatge

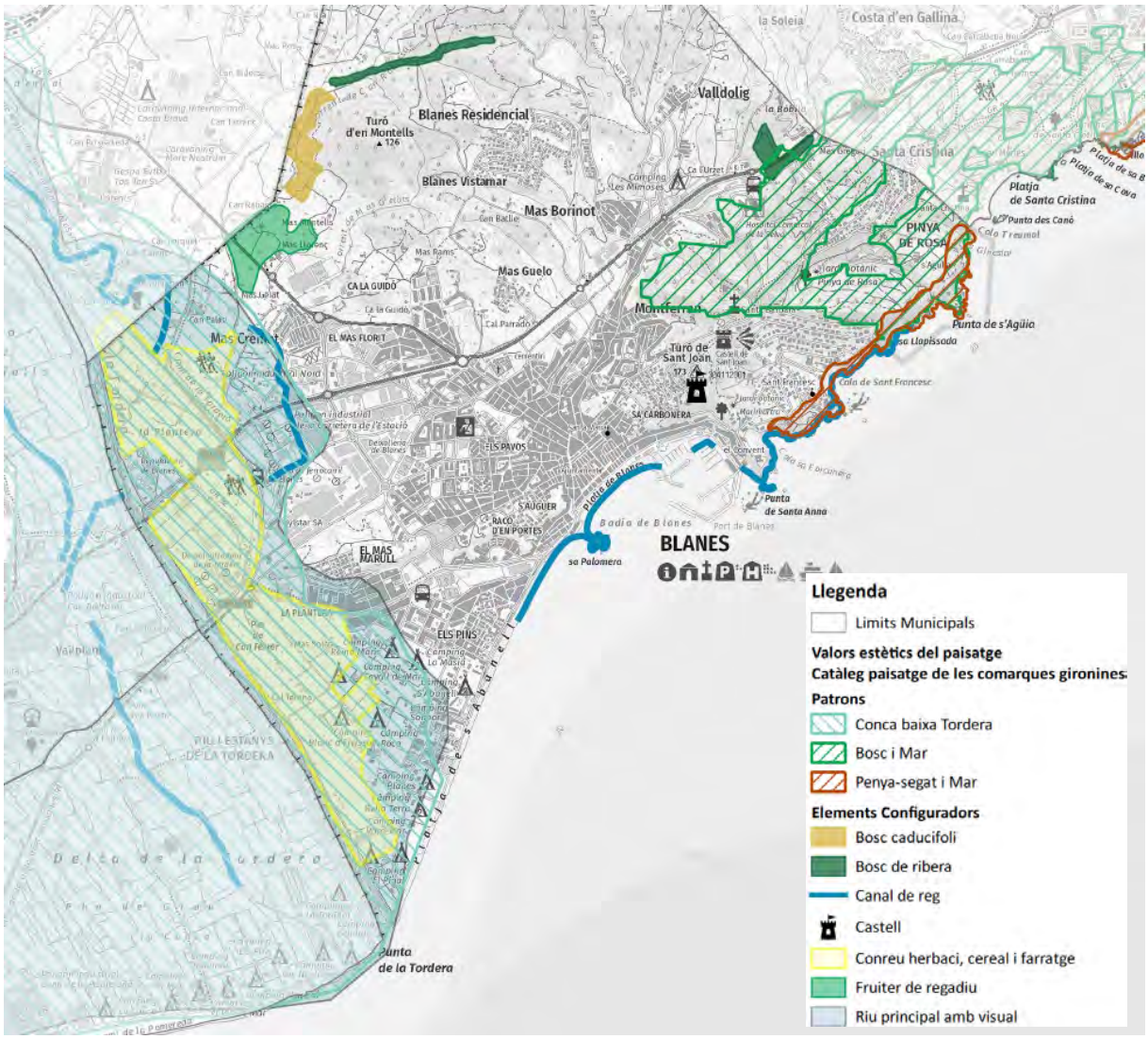
Es consideren valors estètics d'un paisatge aquells que es relacionen amb la capacitat que té un paisatge per transmetre un determinat sentiment de bellesa en funció del significat i l'apreciació cultural que ha adquirit al llarg de la història. Els valors estètics, ja siguin elements o conjunts d'elements, es relacionen intrínsecament en funció dels colors, la diversitat, la forma, les proporcions, l'escala, la textura i la unitat dels elements que conformen el paisatge.

En el cas es prenen com a referència dels valors del paisatge, per tal de determinar els factors fisiogràfics els patrons i els elements configuradors del paisatge.

S'entén com a patrons la combinació d'elements en estructures complexes identificables i que es repeteixen al llarg del territori i els elements configuradors són aquells que juguen un paper important en la composició visual de l'entorn.

Així al municipi de Blanes s'identifiquen dos tipus de valors estètics del paisatge (ja siguin elements configuradors o patrons del paisatge), aquells relacionats amb el pas de la Tordera i aquells relacionats amb les superfícies forestals i el mar a l'est del terme municipal.

Imatge 3. Patrons del paisatge. Valors estètics



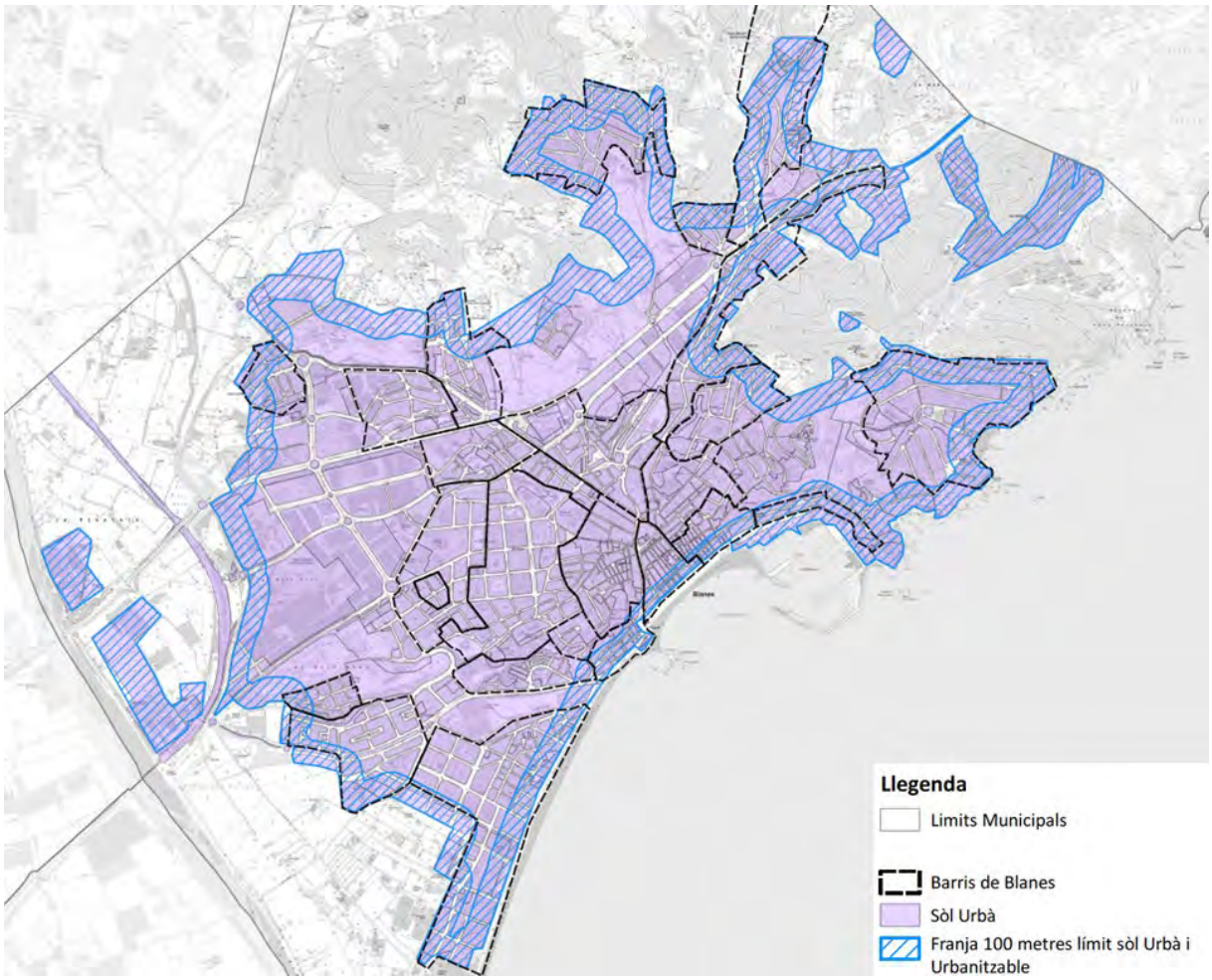
Font: elaboració pròpia a partir del catàleg del paisatge de les Comarques gironines

Límits espais oberts

Com a norma general per aquest factor fisiogràfic, es determina que les zones limítrofes amb els espais oberts (sòl no urbanitzable del municipi) és aquella franja del sòl urbà /urbanitzable de 100 metres [1] que limita amb els espais lliures del terme municipi.

[1] Aquesta franja és orientativa, delimita un espai que en caldrà estudiar els límits, tenint en compte les tipologies edificatories.

Imatge 4. Límits dels espais oberts



Font: elaboració pròpia

Teixits urbans

L'evolució històrica del nucli de Blanes, juntament amb els esdeveniments històrics i econòmics marquen les característiques dels nuclis urbans tals com es veuen en l'actualitat.

En el segle XV el casc urbà es situa a l'entorn del Palau dels Cabrera limitat pels actuals carrers del Raval, Camadasa, Passeig de Dintre i la barrera natural de la Riera de Blanes. En aquest moment s'incorpora al terme de Blanes el barri de s'Auguer i a principis del segle XVII el terme es farà arribar fins a la Tordera.

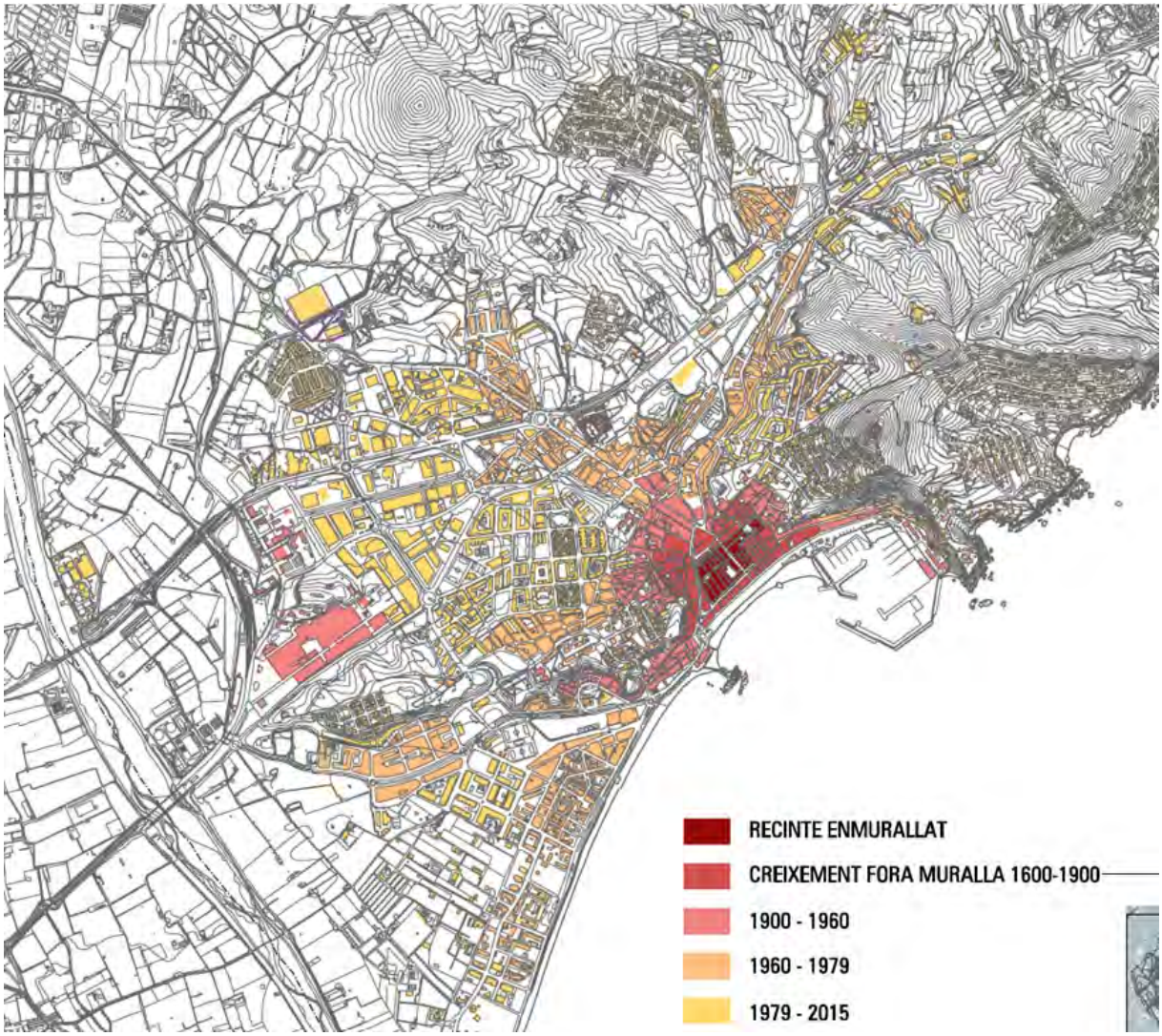
En el segle XVIII les muralles van sent derruïdes en funció de les necessitats de creixement, ja que es passa dels 1.993 habitants a 3.783 al final del segle.

L'expansió urbana transcendeix la riera de Blanes consolidant així els barris de s'Auguer i sa Massaneda, ja en el segle XIX les característiques del teixit urbà és d'una trama compacte i organitzat a partir d'una malla rectangular. Predomina la casa entre mitgeres (planta baixa i planta pis).

El principi de segle XX ve marcat pel començament del moll (1916) i la fundació de la fàbrica SAFA (1923), peces decisives del redreçament econòmic de la Vila. En aquest moment també s'inicia el projecte del jardí botànic i la modernització de la flota pesquera amb el motor d'explosió.

El turisme ha estat l'activitat que més profundament ha transformat la fisonomia del paisatge. A partir dels anys 50 comença una transformació urbanística sense precedents.

Imatge 5. Creixement històric



Font: POUM Blanes

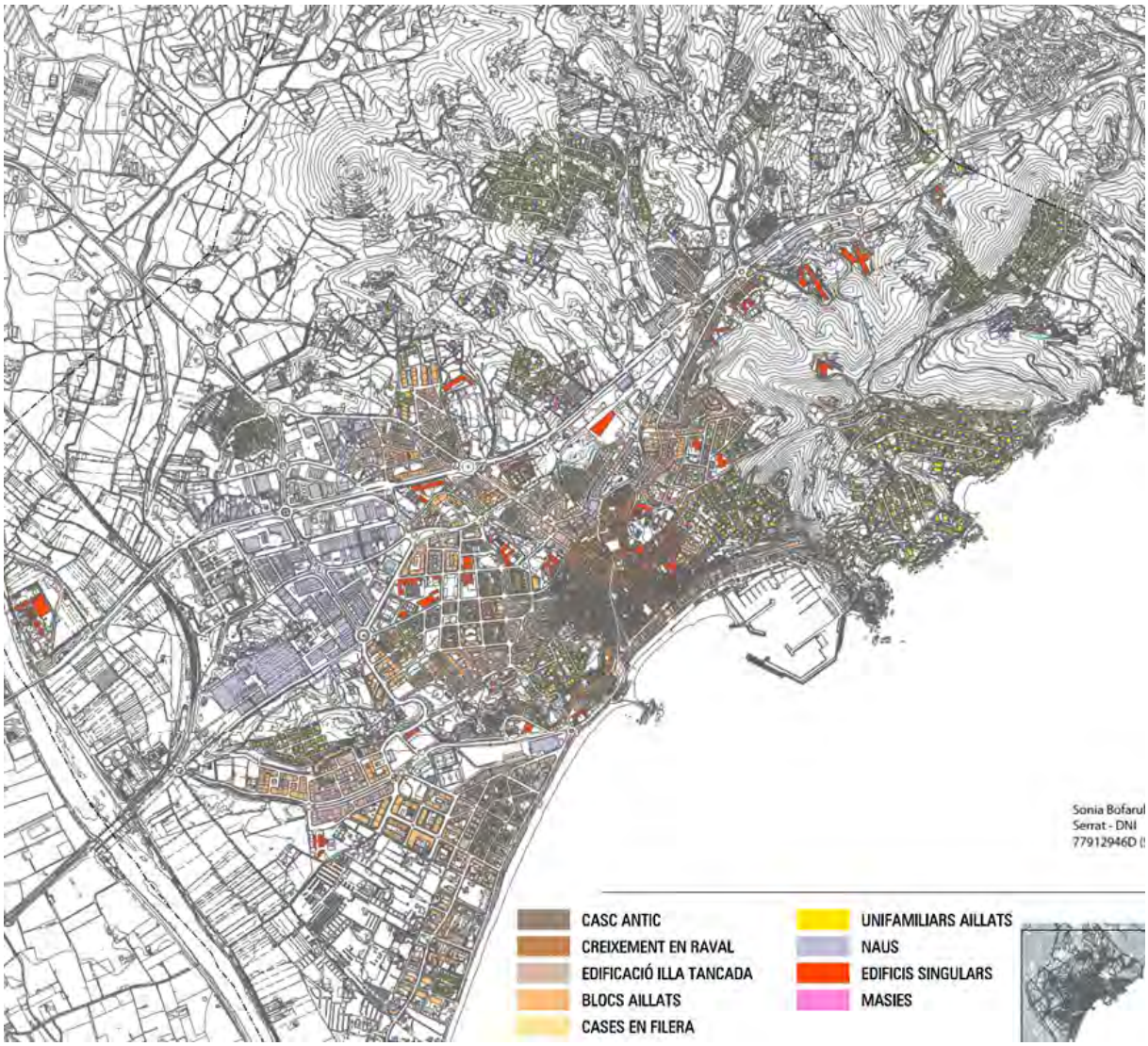
A partir dels anys 60 sorgeix un fort creixement en gran part dispers en sectors autònoms deslligats de l'àrea urbana, degut al fenomen de la immigració consolidant-se barris com Mas Borinot, Ca La Guidó, Bon Pastor, Mas Cremat, La Plantera.

Paral·lelament, el creixement turístic també agafa la seva importància amb la construcció d'hotels, blocs d'apartaments i una extensa àrea de càmpings a la zona dels Pins arribant gairebé fins al riu Tordera.

Les cases unifamiliars vinculades a la segona residència i al sector turístic es van estenent en diferents urbanitzacions com Cala St. Francesc, St. Joan, Vistamar, Mas Güelo, Corona de Sta. Cristina, Residencial Sta. Cristina.

El creixement dels darrers 30 anys ha anat ocupant els buits urbans que quedaven entre el nucli urbà i l'Estació incorporant les àrees de creixement previstes en el Pla General d'Ordenació Urbana, que inclou els sectors Els Pavos, Can Borrell, Polígon Industrial Carretera de l'Estació, Polígon Industrial Nord.

Imatge 6. Tipologies edificatories



Font: POUM Blanes

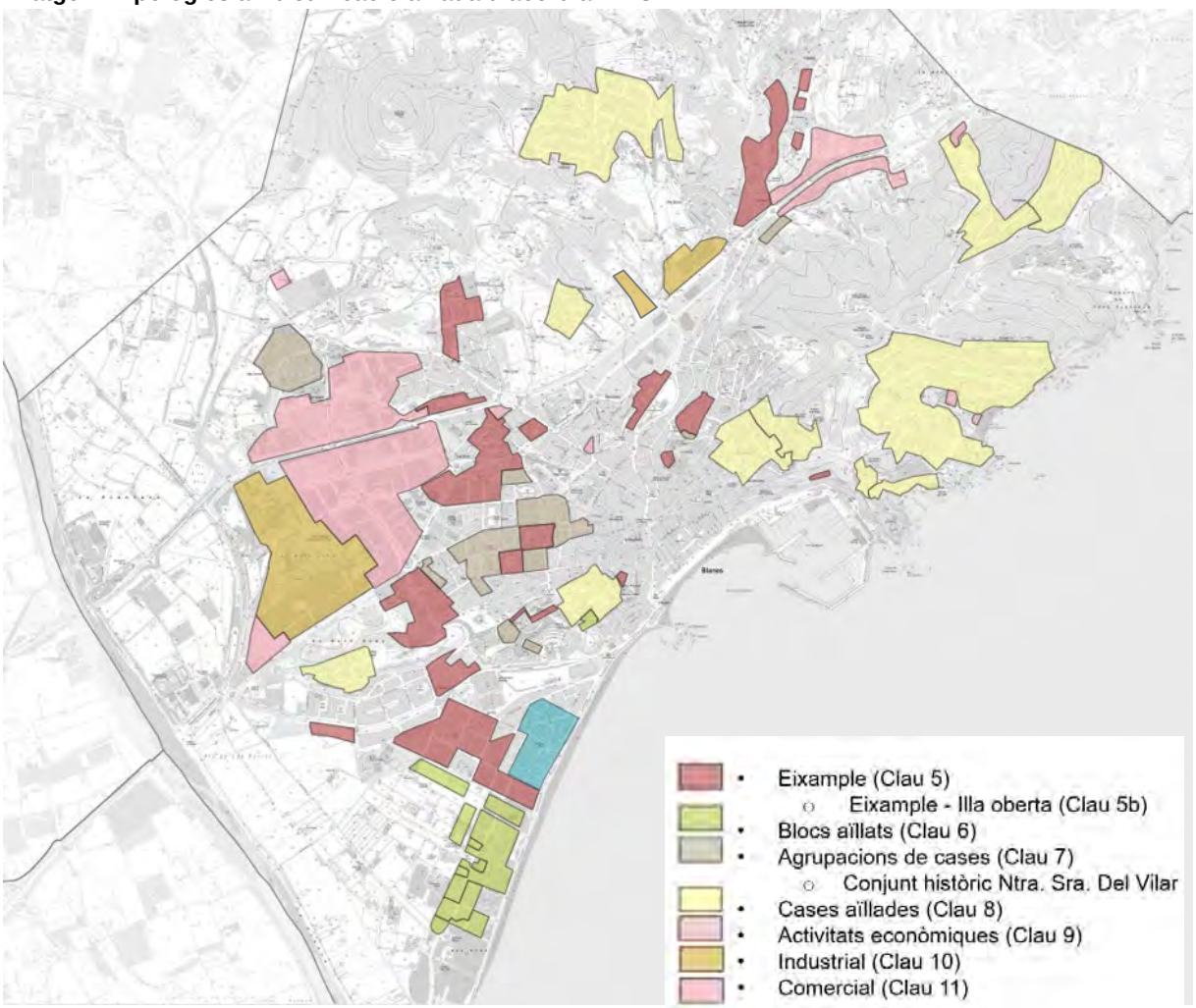
2.5.3.2. Sòls ordenats i no ordenats amb edificació aïllada

Ple que fa els sòls ordenats, d'acord a l'especificat en les NIP, inclou les noves edificacions, les grans rehabilitacions i les ampliacions superiors al 20% de les edificacions amb la tipologia d'edificació aïllada.

La tipologia d'edificació aïllada inclou no només l'edificació aïllada, sinó també el tipus segons volumetria específica i les edificacions en filera quan estan envoltades d'espais lliures, amb usos residencials (unifamiliar i plurifamiliar), d'activitat econòmica, equipaments i serveis tècnics.

D'acord al punt 2.5.2. d'aquesta memòria, les tipologies del POUM que s'haurien d'incloure d'acord a les NIP serien les següents:

Imatge 7. Tipologies amb edificació aïllada d'acord al PDU



Font: elaboració pròpia

Pel que fa els sòls no ordenats, d'acord a l'especificat a les NIP, es delimitarien els següents àmbits i sectors:

Inclosos en Sectors:

- PMU-1.- Portal Costa Brava (hoteler i comercial)
- SUD-3.- Sector residencial LES MIMOSES
- Pla parcial de delimitació Ampliació SUD-5

No s'ha inclòs l'àrea del Pla parcial Costa Brava, aprovat definitivament en data 30/03/2023 i publicat al DOGC el 3/05/2023, ja que va ser específicament modificat per adaptar-lo a les NIP.

Tampoc s'ha inclòs el SUD-2 Racó Blau, ja que en data 7 de novembre de 2024 ha estat aprovat inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, i amb informe favorable de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona de data 18 de desembre de 2024. En aquest document es justifica l'adaptació a les NIP.

Per altra banda, el Sector SUD 5 Horta d'en Beia, aprovat definitivament en data 27/10/2021 i publicat al DOGC el 09/05/2022 inclou una justificació de l'adaptació a les NIP del PDU i una normativa

específica amb mesures ambientals i paisatgístiques. No obstant, hi han alguns aspectes objecte del present document que no queden recollits en aquesta, pel que es proposa incloure aquests sòls. En la mateixa situació es troba el Pla parcial d'ampliació del SUD-5, actualment en tràmit, pel que també s'inclouen els sòls.

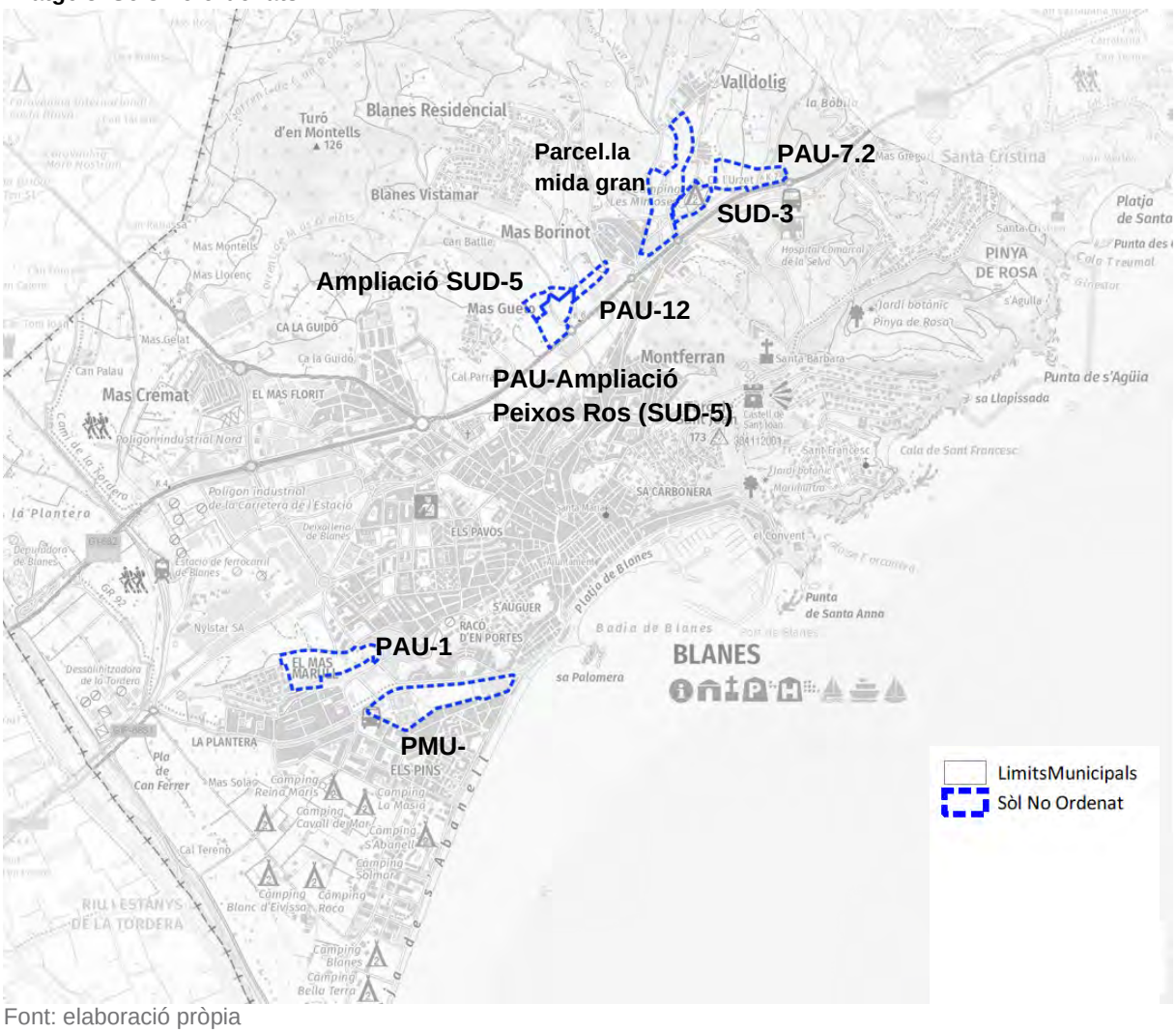
Inclosos en PAUs no executats:

- PAU-1.- Càmping La Sardana
- PAU-7.2.- Carretera Lloret 2
- PAU-12.- Peixos Ros
- PAU Ampliació Peixos Ros (antic SUD-5)

Parcel·les en sòl urbà de mida gran

- Àrea de Valldolig (antic PPU Valldolig)

Imatge 8. Sòls no ordenats

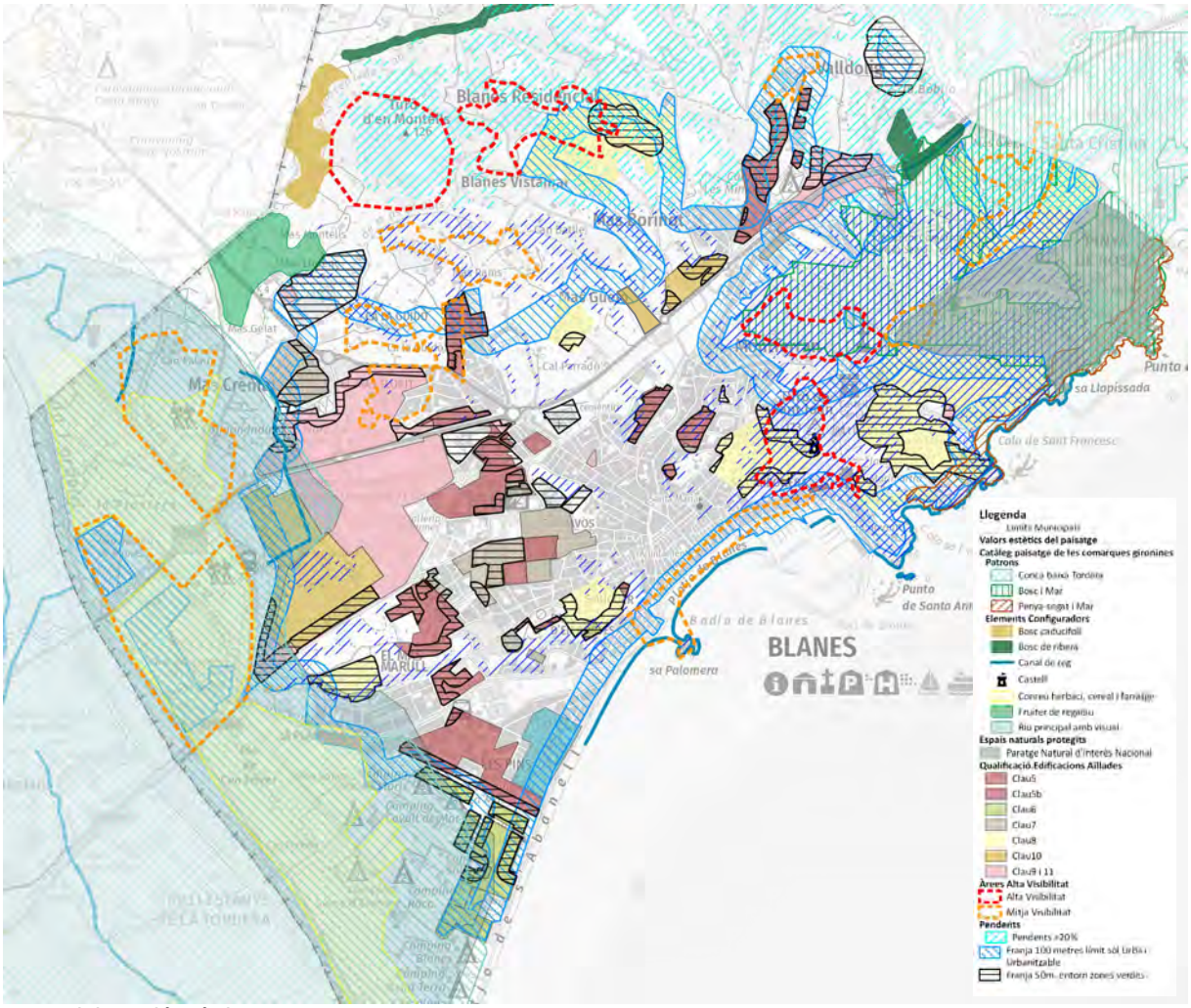


Font: elaboració pròpia

2.5.3.3. Conclusions anàlisi

En relació als factors fisiogràfics pel que fa el municipi de Blanes, té incidència la pendent i la topografia, les visibilitats i els límits amb el sòl lliure definit en les patrons de paisatge, com són les superfícies forestal de la zona de Pinya rosa i l'espai de la conca baixa del Tordera. La síntesis d'aquests factors es recull en la següent imatge.

Imatge 9. Síntesis factors fisiogràfics

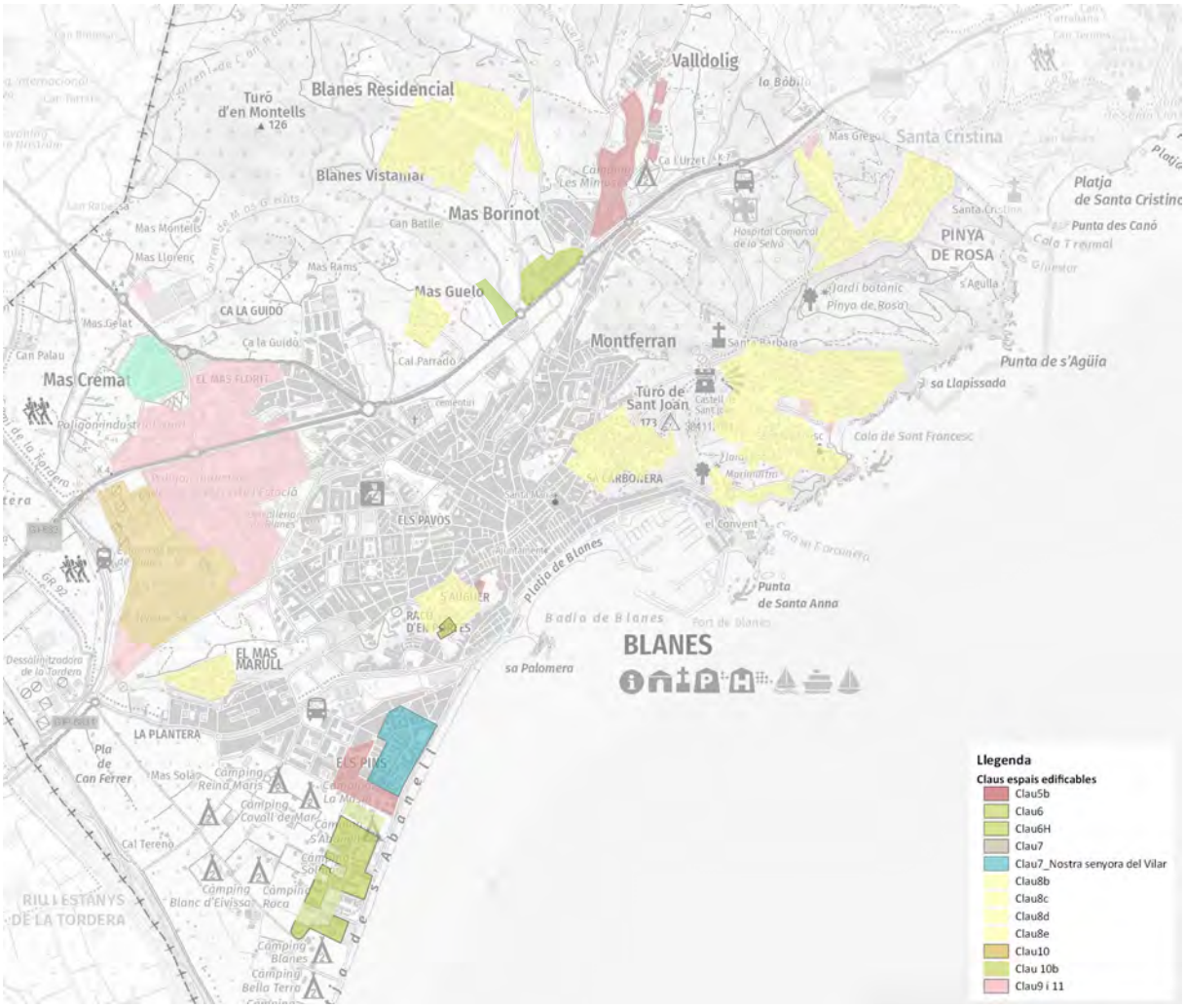


Font: elaboració pròpia

Pel que fa les tipologies d'edificació aïllada es detecten algunes parcel·les que conformen illes úniques o parts d'illes, dins la trama urbana consolidada, integrades amb altres tipologies més denses com l'alineació a vial, pel que la seva aparença s'assimila més amb aquestes que no a les d'edificació aïllada, atès que l'espai obert no és perceptible en el paisatge urbà. A la vegada, aquestes parcel·les no formen cap imatge de conjunt i resten desvinculades de les tipologies en edificació aïllada que si presenten una imatge particular.

Pel que només s'han considerat aquelles tipologies d'edificació aïllada on l'espai obert és perceptible en el paisatge urbà i tenen una imatge particular dins el territori i per tant, poden tenir un impacte més rellevant. Aquestes es recullen en la següent imatge.

Imatge 10. Edificacions aïllades considerades



Font: elaboració pròpia

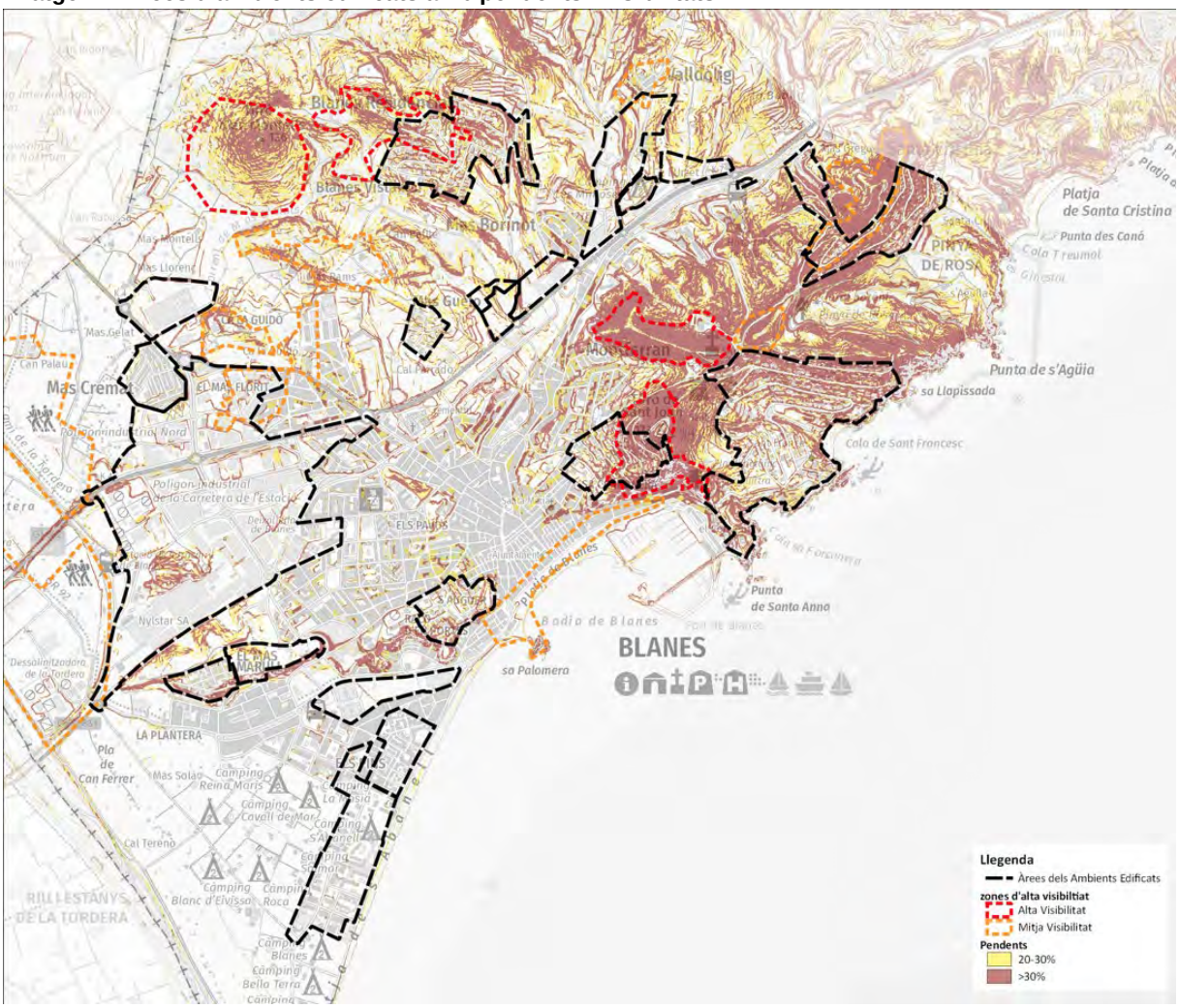
Finalment i fruit de l'anàlisi anterior, per a la delimitació dels ambients edificats de Blanes, entenent com aquells àmbits territorials que tenen una imatge conjunta perceptible, tan per les seves condicions morfològiques com per la seva ubicació i que tenen un impacte en la imatge del municipi, es detecten les següents àrees amb una configuració particular, tan de sòls ordenats com no ordenats:

Imatge 11. Àrees d'ambients edificats

Font: elaboració pròpia

Es destaquen dins d'aquestes àrees, les pendents i les zones d'alta visibilitat anteriorment analitzades:

Imatge 12. Àrees d'ambients edificats amb pendents i visibilitats



Font: elaboració pròpia

Aquesta imatge ens indica diferents exposicions de les àrees d'ambients edificats considerats en relació als factors determinats per les NIP, que seran la base de la proposta.

3. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objectius i criteris generals

La present Modificació té com a objectiu general l'adaptació de la normativa d'integració paisatgística del PDU a la normativa del planejament vigent de Blanes, tenint en compte la morfologia i els factors fisiològics que incideixen en cada àmbit estudiat.

Els criteris generals considerats en la proposta es basen en:

- Protegir els espais més exposats visualment evitant barreres que obstaculitzin la visió del fons escènic així com punts prominents destacats del municipi.
- Preservar aquelles imatges emblemàtiques o característiques del teixit urbà del municipi.
- Preservar els espais límit amb els espais oberts com a espais de transició afavorint la preservació de la vegetació i topografia existent.
- Millorar la imatge dels ambients edificats considerats en especial atenció a l'ordenació dels volums pel que fa l'adaptació a la topografia, dimensió, espai lliure de parcel.la i cromatismes en coherència a l'entorn i escala de paisatge on s'ubiquen.

3.2. Justificació de l'interès públic i la conveniència de la modificació

Per una banda, l'apartat primer de la Disposició Addicional Segona del PDU estableix el següent: *"Pel que fa al PDU, d'acord amb allò establert per l'article 82.1 del TRLUC, els municipis inclosos dins l'àmbit territorial definit per l'article 2 d'aquesta Normativa hauran d'adaptar el planejament urbanístic general propi a les normes d'aquest document dins el termini màxim de dos anys des de l'endemà de la publicació de l'aprovació definitiva."*

Per altra banda, el fet de no tenir la normativa del POUM adaptada al PDU, genera confusions i dificulta l'atorgament de les llicències urbanístiques i per tant, el dia a dia dels tècnics municipals.

Per tot això, vist que el termini màxim establert ha conclòs, la necessitat i la conveniència de la Modificació és estudiar i adaptar les determinacions fixades pel PDU a la normativa del planejament urbanístic vigent, per tal d'obtenir una normativa compatible amb el PDU a la vegada que coherent amb els teixits del municipi.

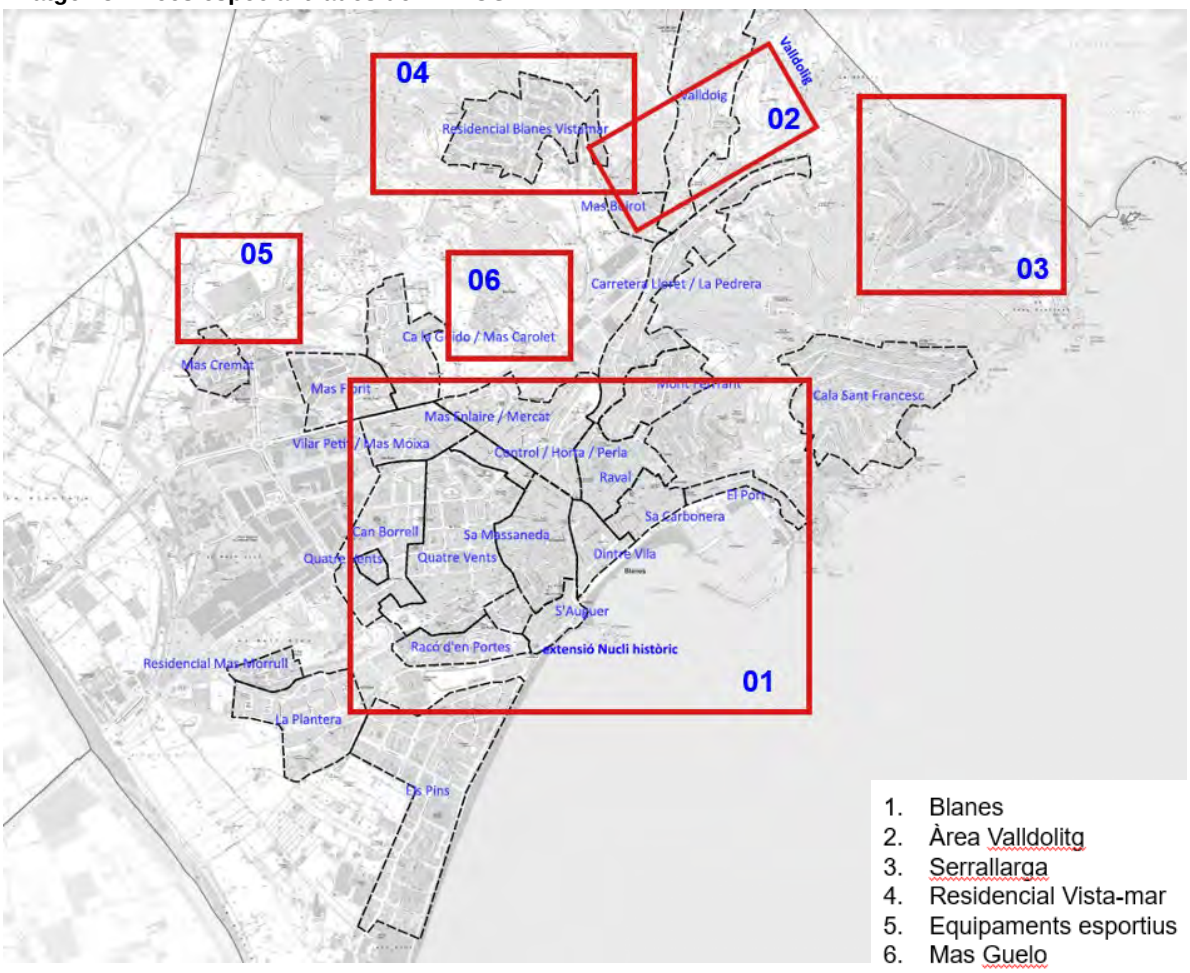
3.3. Descripció i justificació de la proposta

3.3.1. DELIMITACIÓ DELS AMBIENTS EDIFICATS

Com s'ha indicat anteriorment, i d'acord a l'Art.68.1 de les NIP, la delimitació dels ambients especificats ha de diferenciar com a mínim les àrees especialitzades d'ús residencial, industrial i logístic, comercial i altres terciaris i altres equipaments contingudes a la memòria del PTPCG:

SISTEMA URBÀ	MUNICIPI	SUPERFÍCIE (km2)	POBLACIÓ 08	LTL 01	LTLPOR 01	HABITATGES 01 (cens)	HABITATGES 08 (estimació)	HABITATGES 08/ Ha de teixit (sòl no residencial) (estimació)	% HTG PRINCIPAL01	NMO 01: Població / Habitatges principals	ASSENTAMENT / TIPUS TEIXIT(*) i (**) en ENTITATS SINGULARS DE POBLACIÓ	SUPERFÍCIE (Ha)	Entitat població: POBLACIÓ 91	Entitat població: POBLACIÓ 96	Entitat població: POBLACIÓ 01	Entitat població: POBLACIÓ 06	Entitat població: POBLACIÓ 07	POBLACIÓ 07 / Superfície (Hb)	ESTRATÈGIA
	Blanes	17,7	39107	10208	0,79	22987	26704	49	49	2,7	Blanes	496,95	25663	27713	31532	37819	38368	77	◉
											Valldolitg	0,46	-	-	-	-	-	-	○
											Mas Palou	3,56	-	-	-	-	-	-	
											Mas Guelo	2,92	-	-	-	-	-	-	
											Blanes Residencial - Vistamar	20,08	-	-	-	-	-	-	
											Serrallarga	20,76	-	-	-	-	-	-	
											equipaments esportius	6,41	-	-	-	-	-	-	

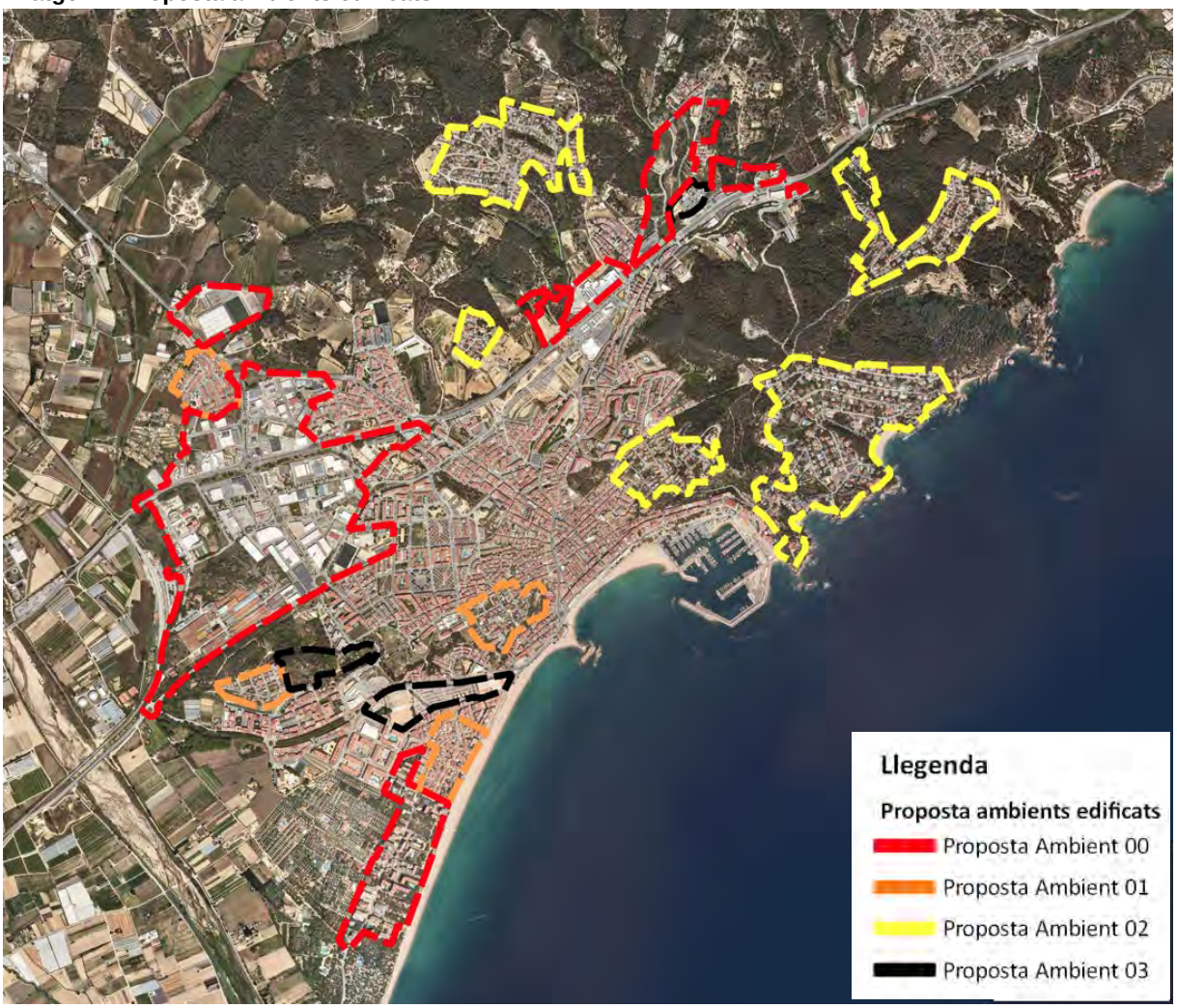
Imatge 13. Àrees especialitzades del PTPCG



Font: elaboració pròpia

Partint del que planteja el PTPCG i superposant les àrees analitzades d'ambients edificats, es delimiten els següents ambients edificats, que, en funció dels factors que hi incideixen, la ubicació i les seves característiques, es defineixen uns nivells d'exposició.

Imatge 14. Proposta ambients edificats



Font: elaboració pròpia

Ambient edificat 0

Constitueix aquest ambient el conjunt de parcel·les amb edificació aïllada situades en terrenys de poca pendent, dins la trama urbana consolidada, on l'espai obert no assoleix una identitat perceptible ni tenen un impacte paisatgístic considerable, excepte en els espais visibles des de les vies d'accés o des dels perímetres d'aquestes zones. En general no configuren una imatge de conjunt, ja que cada illa té una ordenació particular.

Es troben dins aquest àmbit les següents zones de **sòls ordenats** amb les següents característiques:

- Zona industrial → espai molt urbanitzat, amb parcel·les grans molt ocupades i naus d'alçada PB+1 dedicades a usos industrials i logístics. L'espai lliure entre parcel·les està ocupat majoritàriament per aparcament. Les claus urbanístiques del POUM són la Clau 9 Activitat econòmica i la Clau 10 Industrial. La percepció d'aquest àmbit és des de la carretera d'accés al nucli i des dels límits amb el sòl no urbanitzable

Imatge des de la GI-682

Imatge des de la GI-6831

Imatge des del SNU

- Zona d'equipaments → Zona aïllada del nucli urbà situada a la part nord-oest. Es una zona que el PTPCG ja delimitava com a àrea especialitzada. Bàsicament consta d'una gran nau aïllada de poliesportiu rodejada d'espai lliure destinat a pistes esportives i a aparcament. La percepció d'aquest àmbit és des de la carretera d'accés.

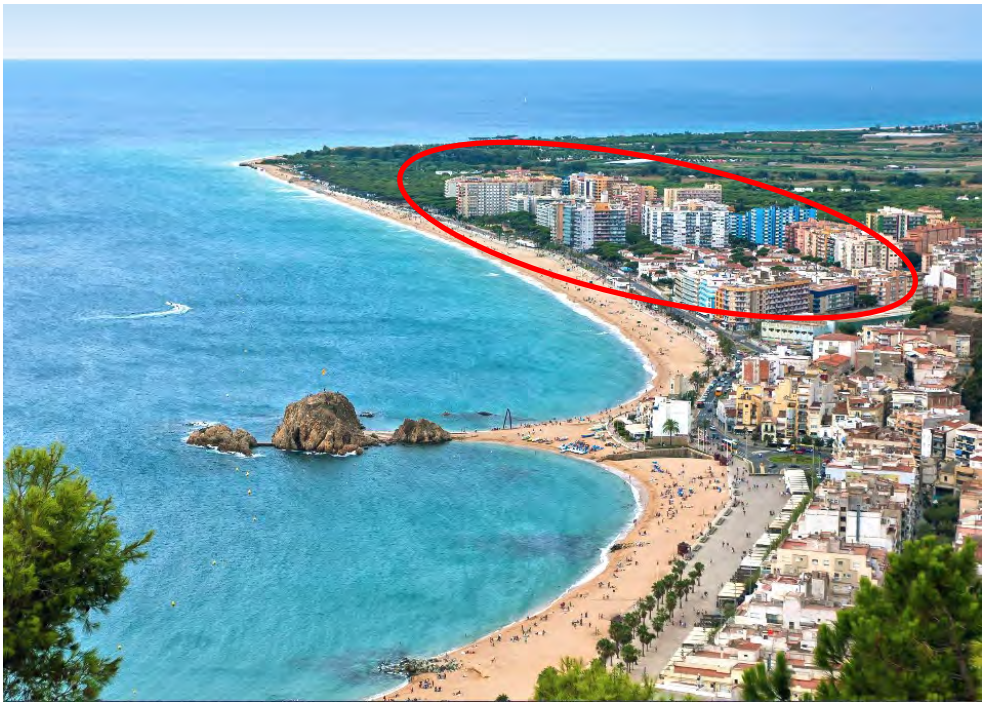
Imatge des de la GI-600

Imatge des de la GI-600

- Zona de S'Abanell els Pins → Forma part del creixement turístic de la ciutat, format principalment per complexes d'hotels i blocs d'apartaments, majoritàriament d'ordenació de blocs aïllats (clau 6) amb espais lliures comunitaris i alçada de PB+6. Els espais lliures privats són imperceptibles des dels carrers interiors. Aquest àrea és bàsicament perceptible des del passeig de S'Abanell on majoritàriament donen a façana els espais lliures privats d'aquest àmbit.

Imatge des del passeig de S'Abanell

Imatge des del carrer Av. Vila de Madrid



També s'inclouen els següents sòls **no ordenats**:

- PAU 7.2.- Carretera de Lloret 2 (discontinu)

Àmbit situat a l'entrada est del nucli, per la carretera d'accés a la Costa Brava, que travessa uns polígons de serveis logístics. Aquest àmbit es troba parcialment ocupat amb construccions de servei com ara les Grues Blanes o l'Agencia Distribuidora de Gas, on resta consolidar la resta amb usos comercials. Proposa cedir uns espais lliures que ajudin a articular l'entrada i el front de vial.

Art. 207. PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2 (discontinu)

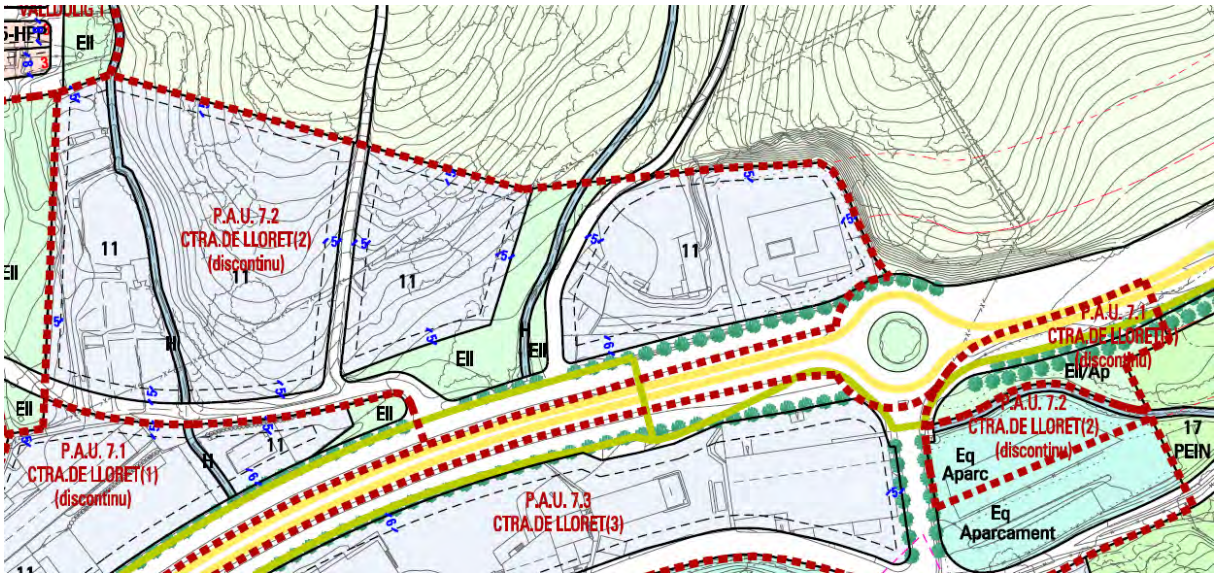
1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

- *Superfície: 31.225 m2*
- *El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m2 sostre/m2 sòl*
- *Cessions mínimes: La vialitat fixada als plànol de Zonificació*
    - *Espais lliures: 2.049 m2*
    - *Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de l'hospital comarcal: 1.745 m2*
    - *10% aprofitament urbanístic.*
- *Obligacions: Completar les obres d'urbanització*
- *Zonificació: Comercial (clau 11)*

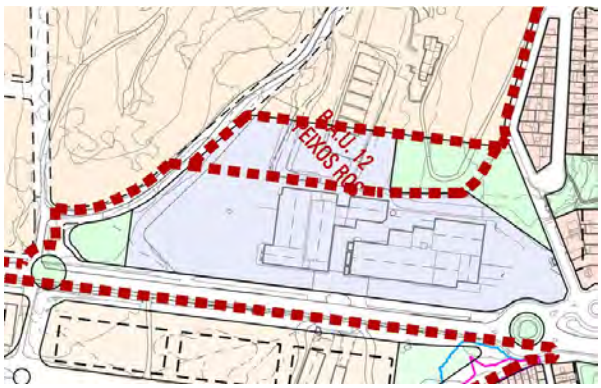
3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

4.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:
Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.



- Peixos Ros

Àrea situada a l'entrada esta del nucli, al llarg de la carretera d'accés a la Costa Brava, conté l'espai totalment consolidat de les naus Peix Ros i una previsió d'ampliació d'aquestes a la part posterior a través del PAU-12.



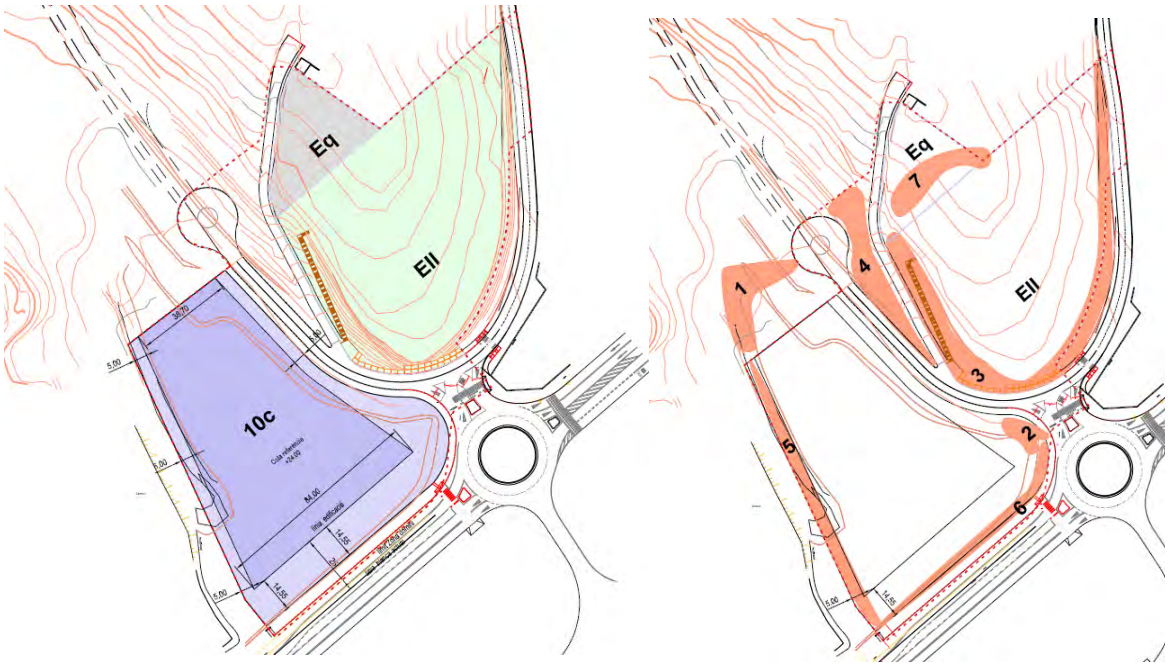
Art. 213. PAU 12 – PEIXOS ROS

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 12 - PEIXOS ROS" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials confrontants.
El seu àmbit i zonificació urbanística es fixen als plànols de Zonificació n-4.6 i n-4.8.
2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:
Superfície: 8.076 m2
Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona industrial 10 b (3.580 m2 edificables)
Cessions mínimes : Espai lliures: 2.567 m2
10%aprofitament urbanístic

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es preveu la seva execució en el primer sexenni.

- <u>Ampliació Peixos Ros (SUD-5 aprovat definitivament 27/10/2021)</u>

  Àrea a continuació de Peixos Ros, pendent d'executar, amb ordenació aprovada d'acord al Pla parcial SUD-5 que estableix una regulació específica per aquest àmbit. El Pla preveu una gran peça qualificada de Clau 10c Industrial.



L'Art.20 de la Normativa del Pla parcial preveu les següents mesures ambientals i paisatgístiques:

1- L'espai de l'entorn immediat de la mateixa nau, amb proposta de ser un element aïllat a cada banda per tal de garantir la integració a partir de diferents exemplars vegetals com a cinturó verd de la peça.
2- L'accés al sector que es realitza a través de la rotonda des de els espais laterals que es dedicaran superfícies per a la plantació de masses arbòries i arbrat.
3- El tractament del turó un cop s'hagi vist modificat/ retallat per la proposta d'ampliació del vial, es tractarà amb vegetació i subtils accessos de vianants que ajudin a habilitar l'espai com a mirador i zona verda de caràcter autòcton, oxigenant el mateix turó del vial a la part baixa respecte als carrers que l'envolten.
4- El Talús del lateral est de la parcel•la, on es tractarà de manera forestal el llarg del vial en cul de sac proposat fins a la nova rotonda, que actualment es crea provisional com a vial d'instrument, amb una visió futura d'allargar el vial entre 70 metres i 100 metres per tal de dotar-la per al servei d'ús públic de les futures vies adjacents de la zona nord.
5- La part oest, coincidint amb l'escorro existent, el tractament de vegetació de ribera amb exemplars tipus fraxinus angustifolius, de port de gran alçada que ajuda a minimitzar l'impacte que pugui produir l'element arquitectònic.
6- La façana de l'element construït, es vol tractar de forma discontinua amb conjunts d'arbrat i vegetació en concepte de parterres per harmonitzar la frontalitat del conjunt que és preveu mes concurrida.
7- Les propostes del punt 5.3 Visió integral del projecte i proposta actuació de L'EIIP sobre el nivell de tipologia de vegetació i tractaments superficials seran normatives. Es a dir el tractament de la zona que envolta l'element d'equipaments, es vetlla per garantir la màxima integració a partir de la conservació de la vegetació existent. Es tracta d'un espai molt integrat actualment, per tant, de mínima intervenció ja que queda pràcticament ocult per la ubicació triada.

- <u>Ampliació SUD-5 (en tràmit)</u>

Àrea d'ampliació del PAU ampliació Peixos Ros, actualment en tràmit, ubicada al nord d'aquesta, on es preveu l'ampliació de les instal•lacions d'aquest grup industrial així com consolidar una les zones verdes i equipaments obtingudes en execució dels sectors indicats anteriorment.

La normativa proposada per aquest àmbit és similar a la plantejada en l'anterior àmbit, Ampliació peixos Ros, on s'inclou també l'especificat a l'Art.20 de la Normativa en relació a les mesures ambientals i paisatgístiques.

- Part de l'antic PPU Valldolig- sòl urbà consolidat:

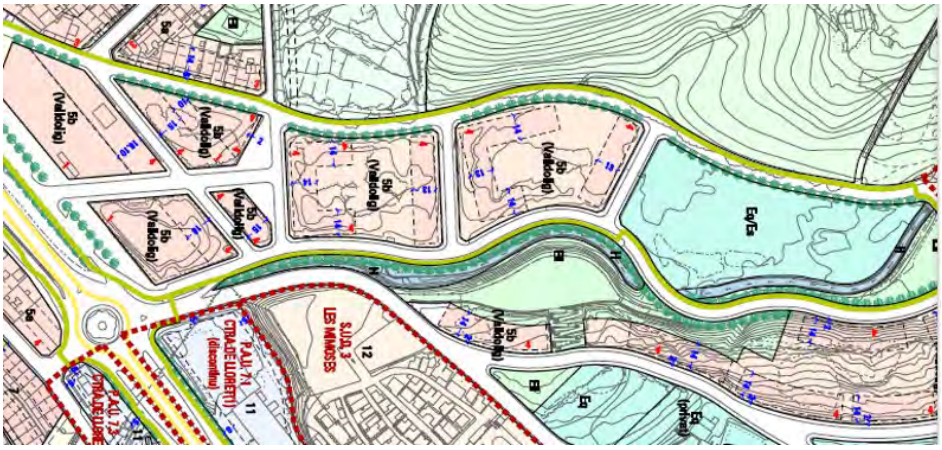
  Àmbit que forma part de l'antic Pla parcial de Valldolig, pendent d'edificar que limita amb el sòl no urbanitzable, amb força presència d'arbrat i on es preveu una ordenació amb la Clau 5b-Valldolig. La part que dona a la Carretera d'accés al nucli està totalment urbanitzada i parcialment edificada, pel que el front de carrer està consolidat.

  Les Normes del POUM especifiquen que en aquest àmbit són d'aplicació els paràmetres específics del pla parcial incorporats com Annex-2 de la normativa del POUM. D'acord aquest Annex la qualificació de 5b equival a la Clau3.1V del PPU referent a ordenació en alineació a vial regulada segons Art.12, destacant els següents punts:

  (..) 13- Espais lliures d'edificació.
  Les zones lliures privades s'enjardinaran i no es permetrà cap tipus d'edificació excepte piscines i les seves construccions auxiliars, que es limitaran a equips de depuració i aniran soterrades, sense còmput d'ocupació.
  14- Tanques i murs de contenció.
  Les tanques que donin a espais públics hauran de subjectar-se en la seva longitud a les alineacions i rasants d'aquesta. Malgrat tot, en determinats casos, es permetrà endarrerir-la o retranquejar-la en part, amb el fi de relacionar millor l'edificació principal amb l'alineació a vial. En aquests casos, l'espai entremig entre edificació haurà de mantenir-se a càrrec del propietari de l'esmentat sòl.
  L'alçada de la tanca a l'espai públics i entre veïns en el front de parcel.la a l'espai públic serà de 1,00m d'alçada, pressa a la rasant de la vorera, la resta fins a 1,80m serà amb material calat.
  Els murs de contenció tindran un màxim de 2,5m d'alçada i estaran distanciats un mínim de 3m entre ells.
  En els murs límits entre veïns el tancament emergirà un màxim de 0,50m sobre el nivell de terres més favorable. Aquesta tanca es pot completar fins a 1,80m amb material calat.
  Els projectes d'edificació hauran d'aportar definició de tancat de projecte, moviment de terres i murs de contenció amb el mínim d'informació definit a continuació:
  - *Perfil terreny natural previ al procés d'edificació*
  - *Secció longitudinal i transversal de l'edificació fins a llindars de parcel.la*
  - *Disseny de tancaments amb plantes alçats i seccions.*

  15- Del projecte a les edificacions
  Existirà un projecte unitari per a la totalitat de cada un dels blocs. En el cas que en un rengle hi hagin dos o més propietaris, es redactarà un esquema ordenador de façana de la totalitat del rengle, amb la finalitat de regular la unitat compositiva de totes les façanes, la seva adaptació al terreny, la proporció i ritme de forjats i cossos sortints i d'assolir una uniformitat amb els materials de façana i disseny de tanques i baranes. Tot a paret mitgera que per efectes de les reculades dels cossos d'edificació quedi totalment al descobert tindrà tractament de façana.
  (..)

Modificació del PPU Valldolig (desembre 2007)



Planejament vigent

Estat actual

En relació a totes les àrees definides dins aquest ambient, es conclou que cal prestar atenció als límits amb el sòl lliure o no urbanitzable, així com al tractament de l'espai interior d'illa.

En aquest sentit, tenint en compte els paràmetres que regulen les NIP pels sòls ordenats, dins aquest ambient caldrà prestar atenció a:

- **Tractament espai lliure d'edificació**
- **Tanques**

I en relació a la regulació de les NIP pels sòls no ordenats:

- **Tractament límit amb espais oberts**
- **Tractament límit amb els accessos a nuclis**

Ambient edificat 1

Són aquelles àrees d'edificació aïllada integrades o en continuïtat amb la trama urbana consolidada, que constitueixen una imatge particular dins el nucli però que no tenen un impacte paisatgístic fort, al no trobar-se en zones amb fortes pendents ni zones d'alta visibilitat. Els límits d'aquestes àrees tampoc constitueixen un impacte paisatgístic ja que es troben integrades dins la trama urbana. Aquest àmbit es troba pràcticament consolidat.

Es troben dins aquest àmbit les següents zones de sòls ordenats amb les següents característiques:

- Puig d'en Lladró → petita àrea formada per cases aïllades unifamiliars amb parcel·les petites de 400m² (Clau 8b) ocupades el 40% i alçades d PB+1. L'entramat de carrers és estret amb voreres d'aproximadament 1m d'ample.
  Aquesta àrea ofereix una imatge diversa, ja que tan els acabats com tipus de construccions, tanques, etc....van variant. En general la percepció de l'espai lliure privat es a través de les tanques i la vegetació d'aquestes, si és el cas, que són les que configuren una imatge de conjunt.

Imatge des del carrer del Ripollès

Imatge des del carrer del Priorat

- Mas Marull → teixit particular ubicat a la part est del nucli, format per cases aïllades unifamiliars amb parcel·les petites de 400m² (Clau 8b) ocupades el 40% i alçades d PB+1. El terreny és molt planer i l'estructura de carrers rectilínia amb voreres d'1m d'ample.
  Aquesta àrea ofereix una imatge diversa, ja que tan els acabats com tipus de construccions, tanques, etc....van variant. La percepció de l'espai lliure privat es a través de les tanques i la vegetació d'aquestes, si és el cas, que són les que configuren una imatge de conjunt.

Imatge des del carrer del Tramuntana

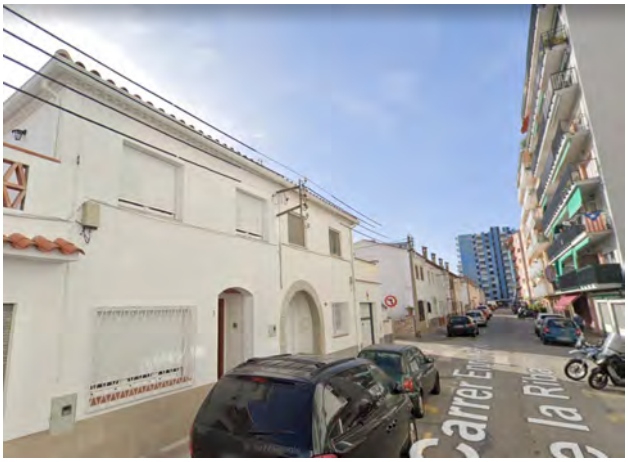
Imatge des del carrer de Llevant

- Ntra. Senyora del Vilar → barri d'obrers projectat als anys 50 per Ignasi Bosch estructurat amb un entramat de carrers on al centre es troba l'església de Nostra Senyora del Vilar, al voltant de la qual s'ubicaven els principals serveis per al barri (comerços, consultori mèdic, centre social...).

  El barri ofereix una imatge particular i ben cuidada, formada per agrupacions de casetes en filera (clau 7), de PB+1 i d'acabat pintat blanc, alineades a carrer excepte les que donen al passeig de S'Abanell on donen front els espais lliures i tanques d'aquestes cases.

  Cal assenyalar que el POUM preveu una normativa especifica de condicions estètiques (Art.170.5 i 171) amb l'objectiu de preservar aquesta imatge.

Imatge des del carrer de Francesc Macià i Llussà



Imatge des del carrer de Enric Prat de la Riba

Imatge des del Passeig de S'Abanell

- Mas Cremat → teixit particular semblant al Mas Marull, deslligat de la trama urbana format per agrupacions de cases aïllades unifamiliars en filera de PB i PB+1 (Clau 7). El terreny és molt planer i l'estructura de carrers rectilínia bastant amples i amb voreres d'1m d'ample. El POUM (Art.170) especifica que, els habitatges d'una sola planta es podran ampliar en la seva part posterior, i amb una profunditat de 2 m, i per als habitatges de dos plantes de la mateixa agrupació podran ocupar el 40% del pati posterior que no llinda a carrer. En ambdós casos l'ampliació de l'edificació tindrà teulada plana, i la seva alçada total inclosa la coberta no ultrapassarà els 2,70 m.

  Aquesta àrea ofereix una imatge particular, poc perceptible des de la carretera GI-600, ja que tota l'àrea està a una cota més baixa. A banda, tant les tipologies constructives com els acabats presenten una imatge similar.

Imatge des del carrer el Greco

Imatge des de la GI-600

En relació a totes les àrees definides dins aquest ambient, es conclou que cal prestar atenció als límits amb els altres teixits així com amb l'espai lliure i a les tanques, com a element rellevant de la imatge de conjunt, així com el tractament d'espai lliure interior de parcel.la pel que fa la vegetació i moviments de terra.

Tenint en compte els paràmetres que regulen les NIP pels sòls ordenats, dins aquest ambient caldrà prestar atenció a:

- **Moviment de terres**
- **Tractament espai lliure i vegetació**
- **Tanques**

Ambient edificat 2

Són aquells àmbits amb característiques similars que tenen un impacte paisatgístic considerable per la seva exposició, ja que són visibles i formen part del paisatge urbà de Blanes.

Constitueixen aquest ambient, urbanitzacions disperses i desvinculades del nucli urbà, amb tipologia de cases aïllades amb espais visibles des de diversos punts del nucli i amb espais amb pendents de terreny considerables que generen uns escalonats de façanes. Aquest àmbit es troba pràcticament consolidat.

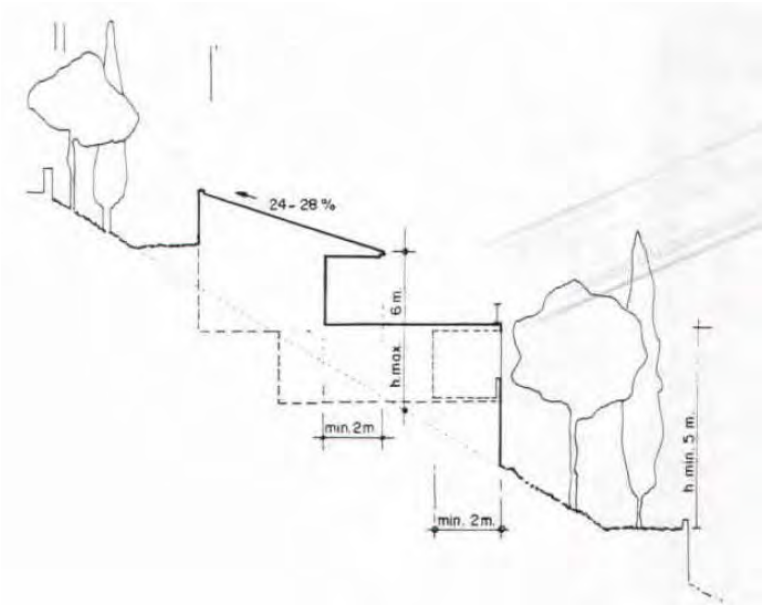
Les àrees identificades com a **sòls ordenats** són les següents:

- Mont Ferrant/Sant Joan → es correspon a l'àrea del Turó de Sant Joan presidida pel castell i l'ermita de Joan de Blanes, formada per cases aïllades unifamiliar en parcel·les de 400 a 800m² (clau 8b i 8d) amb una alçada màxima de PB+1. Degut a la topografia existent, en molts punts superior al 30%, les edificacions es van adaptant formant terrasses i murs, pel que l'alçada aparent és superior a 2 plantes. Té un impacte paisatgístic important, ja que és una zona molt visible des de tot el passeig marítim així com des de tota la costa.

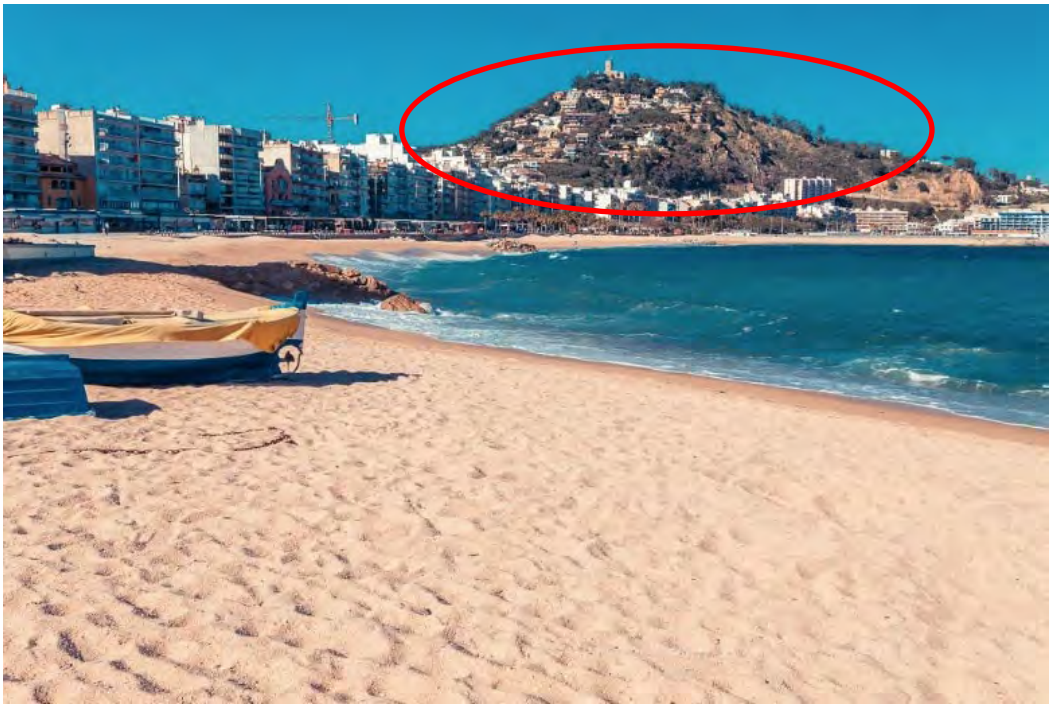
  Per aquest àmbit són d'aplicació les condicions estètiques i d'integració paisatgístiques definides a l'Annex 2 de la normativa del POUM, del que es destaca:

  - Terrasses → la façana cara la vessant tindrà una terrassa coberta d'amplada mínima 2m i a la planta de cota inferior la terrassa serà substituïda per pedra del país que ocuparà un mínim

del 60% des desenvolupament lineal de la façana. Només hi hauran plans verticals cecs aparents de pedra a la planta baixa.



- Espai lliure interior d'illa → obligació d'1 arbre x 25m² de sòl no edificat, que hauran d'estar davant de l'edificació, al costat de migdia.
  L'ajuntament s'obliga a la plantació de barreres vegetals de xiprers en els espais lliures.
- Tanques → Tots els límits aniran tancats amb pedra natural de junta seca i barrera contínua de xiprers amb tancament de filat
- Murs de contenció → a l'interior de la parcel.la els murs de contenció se situaran a una distància de 3m del límit.



- Cala Sant Francesc → urbanització a primera línia de mar, ubicada per darrera de Mont Ferrant, bastant extensa formada per cases aïllades unifamiliars en parcel·les grans de 800m² (clau 8d) i alçada de PB+1. En alguns punts la topografia no és tant acusada com el Mont Ferrant tot i així, les edificacions també s'adapten formant terrasses i murs visibles, pel que l'alçada aparent és superior a 2 plantes, sobretot en aquells terrenys amb pendent superior al 30%. Té un impacte paisatgístic rellevant des de la costa però no tant des de l'interior.

- Serrallarga/Santa Cristina → urbanització més enretirada de la línia de costa, limitant amb el terme municipal de Lloret de mar, formada per cases aïllades unifamiliars de parcel·les de mida de 400 a 600m² (clau 8b i 8c) i alçada PB+1. La urbanització s'estructura a partir de dos carrers longitudinals paral·lels a la costa i les edificacions s'adapten a la topografia segons siguin parcel·les ascendents o descendents. Presenta també pendents superiors al 20% pel que les alçades es van escalonant creant alçades aparents superiors a 2 plantes, sobretot en les parcel·les descendents.

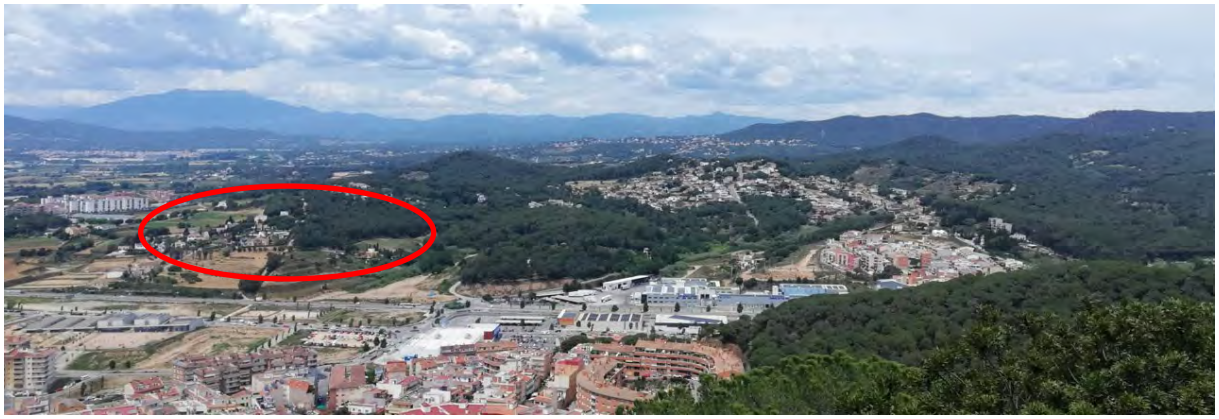
Imatge des del carrer Sant Damià

Imatge des del carrer Sant Ramón

- Residencial Blanes Vistamar → urbanització ubicada a l'altra banda de la carretera GI-682, desvinculada del casc urbà i situada a la falda d'una muntanya, altimètricament per sobre de la cota del nucli, pel que resulta molt visible des de diversos punts del municipi. Amb una extensió considerable, està formada per parcel·les més petites de 400m² (clau 8b) d'alçades PB+1. Les tanques, majoritàriament opaques, tenen una presència considerable.

Imatge des del carrer del Pi

- Mas Guelo → urbanització de petita dimensió situada també per sobre la carretera GI-682. Formada per parcel·les grans de 800m² (clau 8d) i alçada de PB+1. Les tanques, majoritàriament opaques, tenen una presència considerable. Tot i que no presenta fortes pendents topogràfiques, té un impacte visual des de la carretera i des d'altres punts del municipi a l'estar desvinculat de la trama urbana.



Imatge des del carrer de Mas Guelo

Imatge des del passatge Teules Negres

En relació a totes les àrees definides dins aquest ambient, es conclou que cal prestar atenció sobretot a l'adaptació de les edificacions a la topografia, per les alçades aparents així com les tanques, i al tractament de l'espai interior d'illa per afavorir la presència de vegetació.

En aquest sentit, tenint en compte els paràmetres que regulen les NIP pels sòls ordenats, dins aquest ambient caldrà prestar atenció a:

- **Moviment de terres**
- **Alçades aparents**
- **Tractament espai lliure i vegetació**
- **Tanques**
- **Ordenació volums i tractament elements constructius**

Ambient edificat 3

Constitueixen aquest ambient aquells àmbits no ordenats inclosos en sectors i àmbits pendents de desenvolupar, en que cal estudiar la seva ordenació tenint en compte sobretot el tractament amb els límits amb l'accés al nucli així com amb els espais oberts i els sistemes urbanístics d'espais lliures.

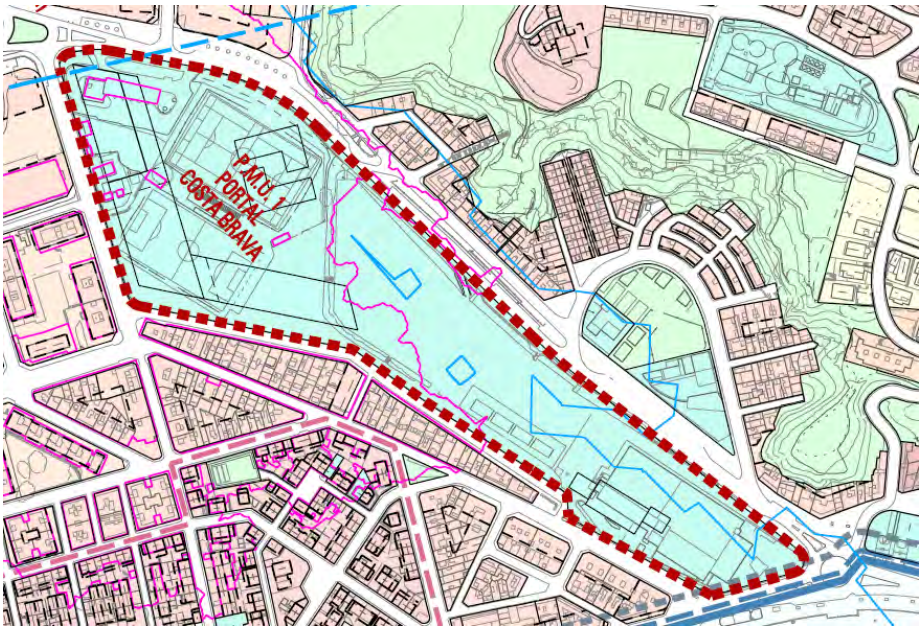
S'inclouen en aquest ambient els següents sectors:

- PMU-1.- Portal Costa Brava (hoteler i comercial)

  Art. 198. PMU 1 - PORTAL COSTA BRAVA.
  1.- L'àmbit de l'àrea Portal Costa Brava situat al costat de l'avinguda Catalunya, s'ordenarà mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per tal de constituir un nou eix de centralitat urbana de la ciutat, a partir de la creació d'un gran parc, amb equipaments bàsics de la ciutat i un nou pol de dinamització del sector turístic hoteler de la ciutat, amb centre de convencions i serveis annexes al mateix.

  2.- L'ordenació de tot aquest àmbit s'adequarà com un gran parc urbà recolzat sobre l'Avinguda de Catalunya i constituïda com un gran passeig fins al mar, i amb les principals edificacions situades en la part final i més ample d'aquest àmbit, al voltant de la plaça urbana i final del mateix. L'ordenació d'aquest àmbit mantindrà com a espais lliures un mínim del 40% de la seva superfície total. Atès que part del sector es troba en zona de flux preferent i zona inundable, s'haurà d'ajustar l'ordenació a les limitacions d'usos i condicions dels articles 9ter i 14 bis del RDPH, d'acord amb els criteris de l'informe de l'ACA de 6 de maig de 2019.
  - *Superfície total de l'àmbit: 6,62 Ha.*
  - *Sostre equipaments: Edifici serveis ajuntament, oficines i annexes: 10.000 m2*
    Auditori: 5.000 m2
  - *Sostre per a usos hotelers:*
    - *Hotel 4* : 15.000 m2*
    - *Aparthotel: 10.000 m2*
    - *Serveis hotelers i equipaments privats lligats a l'activitat hotelera (centre de convencions, spa, fitness, etc...): 5.000 m2*

  Sostre comercial: 5.000 m2 (d'acord amb l'informe de l'ACA de 15/02/2018 no es permet la construccions de grans equipaments comercials on es puguin donar-se grans aglomeracions de poblacions, com centres comercials amb diversitat d'establiments de superfícies de venda de més de 1.300 m2 i centres comercials unitaris de superfície de venda superiors a 2.500 m2).
  L'ajuntament podrà destinar el sostre d'equipaments a altres usos d'equipaments d'interès general que siguin idonis en aquest emplaçament.
  Transitòriament es permetrà la reutilització de les actuals instal·lacions i les obres d'adequació associades, per destinar-les a usos i activitats d'interès públic, mentre i tant no es redacti i desenvolupi el futur PMU, sempre i quan es tracti d'usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme.



- <u>PAU-1.- Càmping La Sardana</u>

  Art. 200. PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA

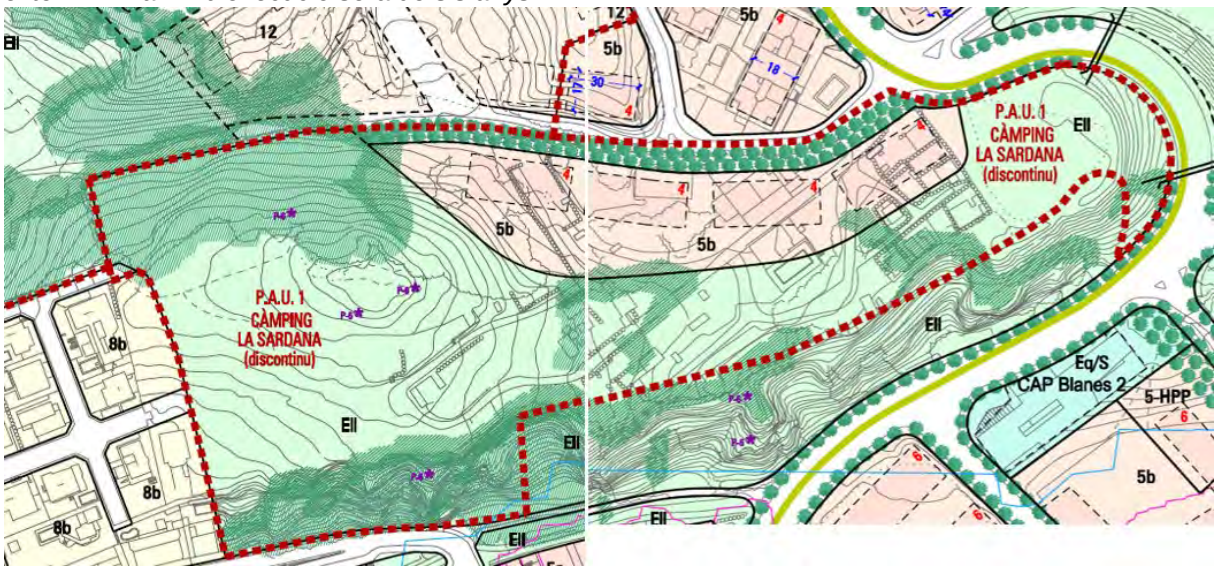
  1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA" discontinu de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació de l'àmbit ocupat per l'antic càmping la Sardana, situant l'edificabilitat residencial junt al límit nord de l'àmbit, i en l'illa situada al costat de l'avinguda Europa, i reservant la resta dels terrenys per a parc urbà, tal com es grafia en els plànols de zonificació n-4.2 i n-4.3
  Aquest P.A. recull les condicions del conveni signat amb la propietat, i delimita l'àmbit a on es situarà l'edificabilitat. El projecte d'edificació podrà ajustar els límits de l'edificació respectant una separació mínima de 4 metres al límit del carrer i sense ultrapassar una línia màxima paral·lela al carrer a 22m. del mateix, una llargada màxima de l'edificació de 50 metres i una separació mínima entre edificis de 6 metres.

  2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:
  - *Superfície total: 4,60 Has*
  - *Sostre màxim edificable segons conveni: 11.172 m2 (h. lliures) + 4.788 m2 (h. prot. oficial)*

- *Alçada màxima 13,20m (PB+3) per l'edificació situada a la part nord pel polígon 19,40m (PB+5) per l'edificació situada al carrer de la Plantera*
- *Densitat: 1 habitatge/100m2 construïts*
- *Cessions: Espais lliures 29.925 m2Vialitat del sector 10% d'aprofitament urbanístic*
- *Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 159*

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.
El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.
Obligacions : Executar les obres d'urbanització

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys



- <u>SUD-3.- Sector residencial LES MIMOSES</u>

Art. 224. SUD 3 – Sector Les Mimoses

Es delimita el sector en l'àmbit que ocupa el càmping Les Mimoses per a possibilitar la seva transformació una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars de característiques similars al sector Valldolig proper.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

- *Superfície: 1,59 Has*
- *Índex d'edificabilitat brut: 0,35 m2st/m2s*

- *0,03 m2st/m2s per usos comercials o altres no residencials*
- *Densitat màxima 38 habitatges/Ha*
- *Alçada màxima PB+3*

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.
El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 92 m² per habitatge.

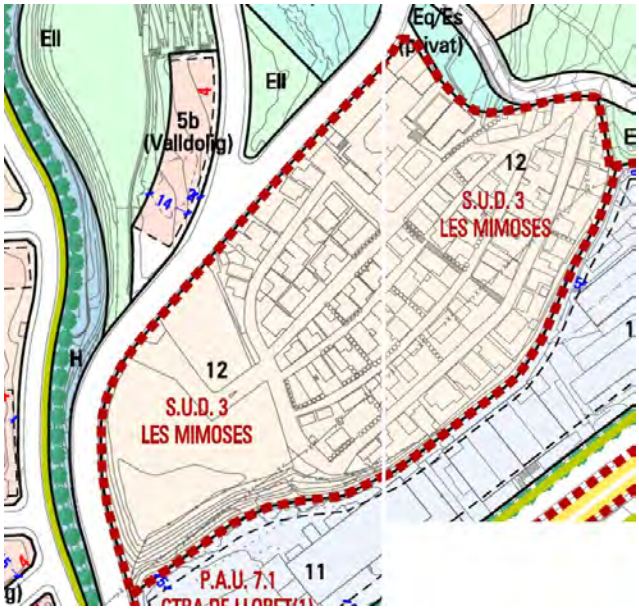
2.- Cessions mínimes :

Espais lliures 20% de l'àmbit del sector
Equipaments 10% de l'àmbit del sector
15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 221 d'aquesta normativa.
Mentre no es desenvolupi el pla parcial es podran mantenir els usos actuals, permetent-se les obres de reforma i millora dels serveis urbanístics.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.
Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : <u>minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.</u>
<u>Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.</u>
<u>Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.</u>



3.3.2. ANÀLISI DELS PARÀMETRES A REGULAR SEGONS PDU/POUM

Un cop analitzats aquells paràmetres que cal prestar més atenció en funció de la configuració dels ambients edificats definits, es realitza una comparació de normativa entre l'especificat per les NIP i per les Normes del POUM amb l'objectiu d'analitzar i valorar les determinacions que s'adaptin més a cada ambient:

Moviment de terres

Art.93 i 94 NPI PDU	Art.86 POUM
Article 93. Adaptació topogràfica i implantació *1. Per a les noves edificacions d'ús residencial, tant en les parcel·les amb pendent ascendent des del vial com descendent superior al 30%, a fi de reduir l'impacte paisatgístic, l'edificació haurà de situar-se en la part de la parcel·la més propera al vial i dins la franja formada per la línia de separació mínima al vial de la zona corresponent, i una línia paral·lela a aquesta, situada a 16 m de distància de la mateixa. En aquest cas, la separació mínima al vial quedarà reduïda a 3m, si la distància fixada en la zona corresponent és superior.* *2. La franja de 16m descrita al punt anterior podrà ampliar-se fins a permetre que s'hi pugui desenvolupar un sostre edificable resultant de la fórmula E/NPx1,2, on E és el sostre màxim resultant de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat neta a la superfície de parcel·la i NP és el nombre de plantes màxim de la zona.* *3. En el cas de parcel·les situades en els àmbits de carena, és a dir, les parcel·les on s'inscrigui la línia divisòria de dues vessants d'una muntanya, amb visibilitat des de l'entorn llunyà, i en les que tinguin més d'un vial d'accés es podrà ajustar la franja d'ubicació obligatòria de l'edificació mitjançant l'estudi d'alternatives i en els termes que descriu l'article 83.* *Article 94. Moviment de terres* *1. Pel que fa als límits de la parcel·la, no es podrà modificar el perfil del terreny natural en una franja de 3 metres d'amplada a banda i banda del llindar. Excepcionalment, se'n permet la modificació en els casos següents:* *a) En parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20m, es podrà modificar el perfil del terreny natural en els llindars si queda justificat per una millor integració paisatgística i ajust als*	*1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:* *Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del llindar. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,50 metres.* *Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,50 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit* *Els murs interiors de parcel·la no superaran una alçada aparent de 2,50 mts. La distancia mínima entre els murs serà de 3 mts. i els talussos entre murs respectaran el terreny natural o no podran superar el 30% de pendent. En cas que es col·loquin jardineres o similars davant els murs interiors de parcel.la, la seva alçada aparent més l'alçada del mur interior no podran superar els 2,50 mts.* *2.-Tal com s'especifica en l'Art. 83 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat Art. 83, es mesurarà a partir de la planta baixa.*

moviments de terres ja realitzats en les parcel·les confrontants, sempre i quan no es superin els màxims permesos per a les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la descrites en aquest article. *b) En el front a vial de parcel·les ascendents, és a dir, amb el front a vial a la cota inferior de les parcel·les, s'admet moviments de terres superiors als fixats per a ubicar l'aparcament en substitució de terres i les rampes d'accés a les plantes soterrani. Aquesta modificació del terreny natural no podrà superar l'alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim.* *c) En el front a vial de parcel·les descendents, és a dir, amb el front a vial a la cota superior de les parcel·les, s'admet la substitució de terres per a ubicar l'aparcament i les rampes d'accés en cas que la coberta d'aquest no superi en 1m la cota del vial en el punt central de la façana a vial. L'alçada del mur de contenció en el límit de carrer podrà arribar fins a una alçada d'una planta, amb el valor que estableixi la normativa municipal o, en cas que no ho s'estableixi, amb el valor de 3m com a màxim. Així mateix, la coberta s'haurà d'acondicionar com a jardí.* *d) En qualsevol dels casos, en el front a vial, s'admeten els moviments de terres necessaris per a ubicar les rampes d'accés a la planta soterrani.* *e) En el cas d'habitatges bifamiliars, adossats i altres agrupacions que ocupin diverses parcel·les, no s'aplica la regulació en el límit que té consideració de mitgera.* *2. Per a les edificacions d'ús residencial, en els casos en què per a implantar l'edificació sigui necessari o imprescindible l'anivellament del terreny en terrasses, les plataformes d'anivellament, excepte els soterranis, es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les condicions següents:* *a) Per a la implantació de l'edificació, a partir de la separació de 3 metres dels llindars veïns definida al punt 1, les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1,50 metres per damunt ni a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny. En qualsevol cas, aquestes*	

plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a una planta, ni donar l'aparença d'una planta més a l'edificació o augmentar l'alçada màxima d'aquesta. El valor màxim corresponent a una planta serà l'establert en la normativa municipal i, en cas que no s'estableix, serà de 3m. *b) Sense perjudici que puguin sorgir terrasses volades, s'admeten també els moviments de terres del punt a) per a l'execució de terrasses, piscines o altres instal·lacions al servei de l'edificació principal, sempre que estiguin inscrites dins de la superfície màxima a què fa referència l'article 95.3, es disposin annexes a l'edificació principal i es tracti del primer mur.* *c) Per a l'enjardinament de les parcel·les, els talussos d'anivellament no podran superar el 30% de pendent i ni una alçada de 1,50 metres, i respectaran una distancia mínima entre ells de 3 metres. Es podrà estabilitzar els talussos amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.* *d) En substitució d'aquests talussos, s'admet l'ús de murs fins una alçada màxima d'1,50 metres, amb materials i característiques pròpies d'aquesta zona. Preferentment seran de pedra seca autoportants, si bé s'admet altres materials quan així ho reguli el planejament pels ambients edificats, que tinguin un cromatisme i un joc d'ombres similars.* *e) Queda prohibit l 'ús d'esculleres, pedraplens o rocalles per a l 'execució d'aquests talussos.* *3. Pel que fa als altres usos, li serà d'aplicació el que preveuen els apartats 1 i 2 si be la regulació dels ambients edificats podrà modificar justificadament el règim de la matèria ordenada en aquest article.*	

ARM i Alçades aparents

Art.101 i 103 NPI PDU	ARM regulat per Clau (Art.176-180) i consideració PB Art.83 POUM
Article 101. Planta baixa *1. Té la consideració de planta baixa aquella*	*Subzona 8a.8b, 8c i 8d: L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, PB+1PP*

planta o part d'aquesta situada damunt del soterrani real o possible, pel que en cap cas podrà establir-se amb una variació absoluta de més-menys un metre (1m) en relació amb la cota de terreny natural.

2. Pel que fa a l'edificació en pendent, en els casos que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts. En cap cas aquest esglaonament pot donar lloc a la visió aparent de més plantes de les permeses dins la zona.

3. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes segons les modalitats de semisoterrani i entresòl. La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Article 103. Alçada reguladora i nombre de plantes aparents dels edificis

1. Els valors de les alçades reguladores màximes i el nombre màxim de plantes es determinen en les regulacions particulars de cada zona, segons el planejament de cada municipi.

2. El nombre màxim de plantes aparents és el que comptabilitza conjuntament totes les plantes visibles en una parcel·la, i ha de ser el mateix que el nombre màxim de plantes permeses pels paràmetres urbanístics de cada zona. Només es permet una planta aparent més, en parcel·les destinades a ús residencial amb pendent superior al 30%, quan es tracti de l'aparcament en substitució de terres en el front a parcel·la.

3. En terrenys situats en vesant descendent des del vial, s'exclourà d'aquest còmput el volum format per la caixa d'escala i nucli de comunicacions vertical entre plantes, i fins a 20 m² de superfície per habitatge, quan sigui necessari per accedir a l'edifici des de la planta superior del mateix. En aquests casos, sí que comptarà la seva superfície en el càlcul del

Subzona 9a, 9b i 9c: L'alçària màxima es fixa en 10,00 metres, PB+1PP

Subzona 6-H: L'alçària màxima es fixa en 22,50 metres, PB+6PP

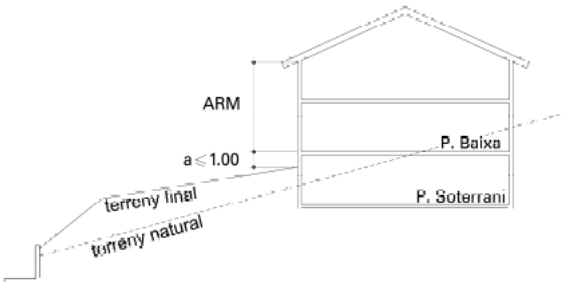
Art. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.

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

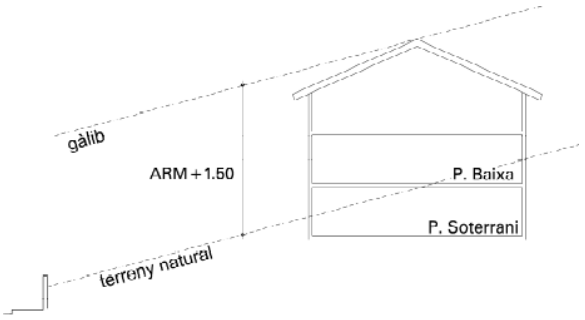
Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.

Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1 m. del terreny final o d'acabat de la parcel·la. Únicament podrà esser aparent en tota la seva alçada, l'entrada i la porta del garatge en una amplada màxima de 4,50 m.



La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a

sostre màxim admès. *4. Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 m.*	*una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts.*  *Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.* *(...)*

<u>Tractament del sòl lliure d'edificació (inclou vegetació):</u>

Art.82, 95, 96 i 97 NPI PDU	Art.81, 85, 259, 261 i 266 POUM
<u>Article 82. Desenvolupament dels sòls ordenats i contingut de la llicència d'obres</u> *5. Pel que fa a la vegetació, el projecte haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació. En aquest estudi caldrà incloure tots els espais lliures de la parcel·la, incloent el tractament dels límits entre parcel·les, la ubicació de tots els elements auxiliars com barbacoes, estenedors, casetes d'eines, etc. i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.* *<u>Article 95. Tractament del sòl lliure d'edificació</u>* *1. Per a les <u>noves actuacions</u> d'ús residencial, la part no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, <u>s'ha de mantenir en estat natural</u>, sense compactar, per tal de mantenir-ne les funcions naturals, amb excepció dels elements que s'indiquen en aquest article i dels moviments de terres necessaris per a implantar-los descrits en l'article anterior.* *2. En l'espai no edificat <u>es permetrà la col·locació d'elements desmuntables</u>, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions*	*<u>Art. 81. Espai lliure de la parcel·la</u>* *Es l'espai privat per damunt de la rasant del terreny que no pot esser ocupat per a l'edificació, i que s'haurà de tenir enjardinat i en bones condicions d'ornat i manteniment <u>Els espais lliures de parcel·la s'arbraran i enjardinaran bàsicament amb especies pròpies d'aquesta zona, d'acord al que estableix l'Art. 261 d'aquesta normativa.</u>* *Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, <u>es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'Art. 266 d'aquesta normativa.</u>* *En compliment del objectius continguts al TRLSRU i a la Llei 13/2014, del 30 d'octubre, d'accessibilitat es permetrà l'ocupació dels espais lliures de parcel·la no edificable amb elements necessaris per a la instal·lació d'ascensors en edificis existents, inclosos vestíbuls, replans i accessos als habitatges, o qualsevol altre element que tingui per finalitat la supressió de barreres arquitectòniques, si es*

estètiques dels ambients edificats i del planejament vigent municipal. S'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica. *3. En l'espai no ocupat per l'edificació també s'admet la pavimentació amb elements constructius d'obra - paviments amb enrajolats ceràmics o de formigó, paviments continus de formigó o regs asfàltics, etc.- i la instal·lació de piscines i d'altres instal·lacions al servei de l'edificació principal que admeti el planejament municipal, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats, es dissenyin amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica, respectin les separacions a veïns i tinguin una superfície que no superi la limitació següent:* *a) En les parcel·les de superfície superior a 1.200m² es limita a un 10% respecte al sòl no edificat* *b) En les parcel·les de superfície compresa entre 400 i 1.200m² es limita a un 15% respecte al sòl no edificat* *c) En les parcel·les de superfície inferior a 400m² es limita a un 20% respecte al sòl no edificat* *4. Als efectes del còmput de la superfície màxima pavimentada, s'entén per sòl no edificat, aquell sòl restant un cop construïdes les edificacions principals i auxiliars.* *5. Pel que fa l'ús d'activitat econòmica, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, també haurà de mantenir l'estat natural si bé es podrà destinar parcialment a aparcament, sempre que s'opti per solucions permeables, que mantinguin l'arbrat existent i minimitzin els moviments de terres. En l'espai no edificat es permetrà la col·locació d'elements desmuntables com pèrgoles, sempre que s'adaptin a les regulacions i les condicions estètiques dels ambients edificats. S'hauran de dissenyar amb criteris d'integració paisatgística, estalvi energètic i minimització de la contaminació visual, acústica i lumínica.*	*donen les següents condicions:* *-Quant no resulti viable, tècnica o econòmicament, cap altra solució per garantir la accessibilitat universal.* *- Que la construcció es situï dins la zona situada entre l'edificació existent i el carrer, respectant la distància mínima obligatòria a veïns.* *- Que la construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedi compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts.* *- Quant les actuacions referides en els apartats anteriors afectin a immobles declarats d'interès cultural o subjectes a qualsevol altre regim de protecció, es permetran soluciones que permetin realitzar les adaptacions que siguin precises per garantir l'accessibilitat, sens perjudici de la necessària preservació dels valors objecte de protecció. En qualsevol cas, deuran ser informades favorablement, o autoritzades, en el seu cas, per l'òrgan competent per a la gestió del règim de protecció aplicable, d'acord amb la seva pròpia normativa.* *El volum de les construccions no computarà als efectes d'ocupació ni edificabilitat màximes permeses.* *Art. 85. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives* *1.- Construccions auxiliars: S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.* *Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels llindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals (excepte en el cas de piscines que la separació mínima serà d'1 metres).* *Aquestes edificacions podran disposar-se aïllades, o bé, adossades a l'edifici principal. En els terrenys en declivi, amb pendents superiors al 60%, s'admetrà que l'alineació del garatge en un ample màxim de 6 metres s'ajusti a l'alineació del vial. Sempre que això succeeixi l'alçada*

Article 96. La vegetació *1. Els espais que no es destinin a l'edificació resultant es condicionaran com a jardins o espais lliures amb protecció de l'arbrat existent. S'admet únicament la tala d'aquells arbres per a l'execució de l'edificació i la tala d'aquells incompatibles amb les instal·lacions al servei de l'edificació principal, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de espècies no idònies i/o invasores.* *2. Caldrà inventariar l'arbrat del sector, identificar els exemples de grans dimensions afectats per les obres i trasplantar-los preferentment dins el sector.* *3. Pel que fa a la nova vegetació, serà necessari recolzar-se en l'estructura espacial de la vegetació predominant: formes, mides de les masses de vegetació – lineals, extenses, puntuals, irregulars – i la seva estratificació vertical – arbòria, arbustiva i herbàcia. En els projectes de revegetació s'hauran d'utilitzar espècies adequades a les condicions de la zona per tal d'aconseguir la millor integració paisatgística i ecològica. La selecció d'espècies per a la revegetació ha de ser coherent amb les de l'entorn, evitant les de caràcter ornamental o alienes al domini bioclimàtic. Queden prohibides les espècies exòtiques i foranes i les prohibides en el Reial decret 630/2013, de 2 d'agost pel qual es regula el Catàleg espanyol d'espècies exòtiques invasores i el Reglament (UE) 1143/2014, de 22 d'octubre de 2014, sobre la prevenció i la gestió de la introducció i propagació d'espècies exòtiques invasores, o normativa que la substitueixi. Així mateix, queda prohibit la plantació d'espècies sensibles al foc bacterià (annex 1) en els llocs descrits a l'article 4 de l' l'Ordre AAM/77/2015, de 9 d'abril, per la qual es declara d'utilitat pública la lluita contra el foc bacterià i s'estableixen mesures per a la seva prevenció i lluita.* *4. La vegetació haurà de garantir la integració paisatgística i l'adequat tamisat de l'edificació respecte a les vistes exteriors, sobretot des del front del mar. Es minimitzarà, per tant, la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals i culturals d'interès i s'afavorirà la presència mínima de*	*màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta.* *En els terrenys amb pendent ascendent tan sols s'admetran garatges en el tancament de parcel·la, o amb separació inferior a l'assenyalada com a separació de vial, quan quedin encastats en el massís de terres natural sempre que no sobrepassi una línia paral·lela a 1 m. per damunt de la rasant natural en un ample màxim de 6 metres. L'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta* *2.- Instal·lacions esportives: Es permet la instal·lació en el solar d'instal·lacions esportives, piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs, sempre que l'alçada de les seves tanques sigui com a màxim la fixada per les tanques de parcel·la, quan es situïn dintre de la franja de terrenys fixada com a separació de la construcció als límits de parcel·la. Aquestes instal·lacions a l'aire lliure no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.* *Les instal·lacions de "barbacoa" es separaran un mínim de 3 mts. del llindars de la parcel·la.* *Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn* *1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.* *2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del*

vegetació arbòria als jardins privats, en especials pins, i la densificació de les masses boscoses existents, especialment les pinedes amb noves plantacions de pins i alzines. *5. A les franges entre parcel·les veïnes es potenciarà la vegetació.* *6. Pel que fa a les franges de protecció davant incendis, en tot cas, es donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la prioritització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.* *Article 97. Foment del drenatge natural i mesures de millora de la sostenibilitat* *1. Per tal de reduir els efectes de l'artificialització i de la impermeabilització del sòl lliure, afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial, en el projecte d'ordenació i de jardineria, s'establiran mesures tècniques per a afavorir el drenatge naturals dels sòls cap a la costa, considerant, entre d'altres, el drenatge i la infiltració de l'aigua en el sòl, minimitzant les superfícies impermeables i fomentant els paviments drenants.* *2. A les àrees pavimentades caldrà donar prioritat a la instal·lació de paviments permeables o mixtes, és a dir, que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació, i es donarà compliment a l'article 95 d'aquestes normes.* *3. Tant pel que fa als sòls públics com privats, els projectes incorporaran mesures d'estalvi d'aigua i aprofitament d'aigües pluvials, que s'haurà de reutilitzar pel reg de la zona enjardinada o pel circuit d'aigües grises. En cas de sistemes de recollida en dipòsit o altres, aquests no computaran als efectes d'edificabilitat ni ocupació quan estiguin completament*	*paisatge de l'entorn a on es situïn.* *3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.* *L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.* *Art. 261. Espai lliure de la parcel·la* *L'espai lliure de les parcel·les s'enjardinarà i s'arbrarà majoritàriament amb plantacions pròpies del paisatge mediterrani, i de baix consum hídric.* *La vegetació a plantar serà bàsicament la pròpia pel paisatge rural de la zona, i del bosc mediterrani (suro, alzina, roure, freixe, xiprer, tamariu, llorer, arboç, etc.), essent obligat que la franja lliure d'edificació resti enjardinada i en bon estat de conservació.* *S'hauran de reposar els arbres que sigui imprescindible talar de les àrees boscoses per altres de la mateixa espècie, o altres de la vegetació potencial de la zona .* *Per la selecció d'espècies vegetals, s'haurà de tenir en compte el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catàleg espanyol de especies exòtiques invasores.* *Art. 266. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la* *Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, en les zones d'ordenació segons edificació aïllada es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfície superior a 1200 m2, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 300 m2, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests.*

soterrats. *4. En referència a altres paràmetres ambientals de millora de la sostenibilitat, caldrà que, en sòls públics, els projectes d'urbanització i edificació incorporin energies renovables a l'edificació (solar tèrmica i fotovoltaica), mesures per evitar l'afectació de la contaminació lumínica sobre la fauna (tant terrestre com marina), la previsió de punts de recàrrega de vehicle elèctric, mesures de foment dels pol·linitzadors, mesures de foment de la biodiversitat, com ara basses per amfibis i caixes niu i mesures de foment de compostatge de la matèria orgànica, com ara la reserva d'espais comunitaris. En les parcel·les privades, es considera oportú la incorporació d'aquestes mesures*	

Tanques :

Art.98 NPI PDU	Art.183, 259 i 263 POUM
1. En termes generals, es minimitzarà la presència de tanques. Això no obstant, quan se'n prevegin de noves per raons de privacitat o seguretat, caldrà que compleixin amb les requisits següents: *a) Han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud i alçada i s'han de subjectar a les alineacions i rasants.* *b) S'ha de prioritzar els materials tradicionals i colors de la zona, per tal que s'integrin en els fons cromàtics del lloc. En el cas d'habitatges unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, seran de tons foscos, per tal que d'evitar que es percebin com a volums edificats.* *2. Les noves tanques seran permeables i caldrà utilitzar plantacions vegetals de reforç, llevat de les construïdes amb materials tradicionals com els murs de pedra seca. S'entenen com a tanques permeables aquelles amb una proporció de part buida respecte la massissa que permet la vista a través i en perpendicular a la tanca en un percentatge igual o superior al 50%. Aquest percentatge de permeabilitat serà del 80% en el cas de tanques entre veïns en sòls amb pendent superior al 20%.* *3. Per tal d'afavorir el drenatge i permeabilitat*	*Art. 183. Condicions edificació (Claus 9a i 9b)* *(...) 3- Els solars d'aquesta zona hauran de tancar-se amb murs d'obra o altre material opac fins a una alçada màxima de 0,80 metres i la resta fins a 2 metres amb xarxa metàl·lica i/o plantació vegetal.* *Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn* *1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.* *2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.* *3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança*

dels murs i de les tanques, caldrà donar prioritat als murs i a les tanques que permetin el pas de l'aigua, sense que en cap cas puguin alterar el recorregut natural de les aigües d'escorrentia ni afectar a finques veïnes ni espais públics. Sempre que no sigui incompatible amb l'activitat que motivi la necessitat de tanques, aquestes han de permetre el pas de la petita fauna terrestre pròpia del lloc. Aquesta condició comporta que com a mínim, per cada 25 metres lineals de tanca hi haurà una obertura al nivell del terra amb unes dimensions mínimes de 20cm d'alçada i 40cm de longitud. *4. Amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent.* *5. En sòls consolidats en més d'un 80% de l'ambient edificat on s'ubiquin i amb pendents inferiors al 20%, s'admeten altres tipologies diferents a les descrites al punt 2 i 3 i una alçada de fins a 1,5m, per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, sempre i quan no suposin un impacte paisatgístic.* *6. En tots els casos, queda prohibida la utilització de pedra forana, rocalla, i la coronació de les tanques amb qualsevol tipus d'element tallant, com filferros, vidres trencats, i altres.*	*amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.* *L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.* *Art. 263. Tanques* *1.- El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, es supeditaran als criteris exposats a l'Art. 259 d'aquesta Normativa, i l'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.* *Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.* *Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.* *2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60 m. d'alçada, i fins a 2,20 m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer o de pendent de parcel·la, la tanca seguirà preferentment la mateixa pendent, i en el cas d'executar-se en trams horitzontals es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20 m amb material opac.* *No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80 m amb material opac, i fins a 2,40 m amb tancament vegetal en el cas de limitar*

	amb un eix de la xarxa viària bàsica per tal de reduir el nivell de contaminació acústica. *Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m., d'acord amb les condicions establertes a l'Art. 86 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,50 m. en les condicions fixades a l'Art. 85. En qualsevol cas, la suma de l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer més la part opaca de la tanca no podrà ser superior a 2,50 m.* *En cas que la tanca faci de mur de contenció en el límit amb els veïns, la part vista interior de la suma de l'alçada del mur de contenció més la part opaca de la tanca, no pot ser superior a 1,60 m.* *Per sobre del mur de contenció, es permet una tanca d'una alçada màxima d'1,10 m. De material vegetal o material translúcid tipus reixat o metàl·lic.* *3.- En la zona de cases agrupades (Clau 7) del conjunt històric "Nostra Sra. del Vilar", les tanques interiors de separació de parcel·les seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. sent la resta translúcides fina a una alçada màxima de 1,80 m, podent-se instal·lar massissos vegetals amb tanca metàl·lica intermitja. Les tanques a carrer seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. I la resta translúcides fins a una alçada de 1,20 m.* *4.- En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac, i podran assolir fins a 2,40 m. d'alçada màxima amb tancament vegetal o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic.* *5.- La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el sòl no urbanitzable en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de*

	l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari. *En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques han de conformar-se amb montans de fusta amb una distància entre montans superior a 1,00 m, amb una alçada màxima de 1,50 m i dos travessers del mateix material amb una distància mínima entre ells superior a 40 cm , o amb montans de granet o formigó amb una alçada màxima de 1,50 m i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, tanca de filat ecològic amb una alçada màxima de 1,50 m (malla anodada rectangular de mides mínimes 30 cm x 15 cm), vegetals o murets de pedra seca, amb una alçada màxima de 0,90 m amb obertures arran de terra pel pas lliure de la fauna (sense que pugui superposar o sobresortir altres elements de tancament o decoratius).* *Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc. Les tanques d'obra existents i les de caràcter excepcional s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.* *6.- En cas de tanques per a explotacions ramaderes s'adequaran a les necessitats funcionals de les mateixes, amb les mesures d'integració paisatgística adients en cada cas per a millorar la seva integració paisatgística.* *Amb caràcter excepcional només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on es dugui a terme una activitat econòmica acreditada, i per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de*

	tancament que puguin garantir-ho. *7.- Si les tanques són d'origen vegetal s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora).* *També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.* *8.- L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.*

<u>Ordenació de volums i Tractament elements constructius:</u>

Art.78, 99 i 104 NPI PDU	Art.170-171,177 i 259 POUM
<u>Art. 78 Criteris de composició, acabats i tanques</u> *1. Amb l'objectiu de mantenir la uniformitat paisatgística de cada ambient, harmonitzar els teixits de baixa densitat amb el medi natural que els envolta i posar en valor el patrimoni construït cada ambient edificat haurà d'establir regulacions específiques que hauran d'abastar com a mínim els aspectes següents:* *a) Definició dels criteris de composició i d'acabats dels elements construïts: les tipologies constructives, els materials, els tipus de cobertes, els codis cromàtics en les edificacions, entre d'altres.* *b) Definició de criteris homogenis per al tractament de tots els paraments construïts: façanes, murs, cobertes, fusteries exteriors, elements de protecció solar -veles plegables, tendals, veles fixes, pèrgoles, porxos-.* *c) Definició de les característiques formals, de*	*<u>Art. 170.5 Condicions estètiques de les edificacions del grup "Ntra. Sra. del Vilar"</u>* *a) S'haurà de mantenir el plànol de les alineacions de façanes, és a dir que o bé serà continuació dels plànols existents o bé serà el resultant d'aplicar la nova profunditat edificable.* *b) El nivell dels forjats serà el mateix que l'original per tal que la línia o nivell de cornisa sigui uniforme entre els cossos d'edifici del projecte original i les ampliacions futures.* *c) Les característiques de les teules serà la mateixa que l'actual.* *d) El color de les façanes serà la del bloc original sense permetre's canvi de tonalitat a cada un dels esmentats blocs.* *e) El tipus de persianes serà un sol en la tonalitat del bloc. El color serà o bé l'original o bé en blanc. Queda expressament prohibit col·locar*

composició o d'acabats de les tanques. *d) Tractament de la coberta com una façana més, minimitzant i integrant en la mateixa els elements tècnics que incorporin, Atesa la importància de la coberta en la visualització de l'edifici.* *e) Les façanes secundàries o mitgeres tindran els mateixos tipus d'acabats que la principal, encara que corresponguin a soterranis.* *f) Es protegirà i fomentarà el paisatge mediterrani caracteritzat pels forts contrastos de llum i ombra i pels matisos de les zones de transició lumínica, garantint un percentatge mínim de superfície destinada a espais de transició i de control climàtic, ambiental i visual, com per exemple porxos, pèrgoles o galeries, en funció de l'orientació.* *g) En zones d'edificació aïllada on existeixi un predomini de la massa forestal i a partir del nivell topogràfic +12 SNM, o del nivell que estableixi el municipi d'acord amb la seva configuració, no es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts. En aquests casos, només es permetrà l'ús de colors terrossos.* *Art. 99 Ordenació de volums* *1. L'ordenació de volums es planificarà amb una visió global de totes les construccions i espais necessaris, incloent també els elements auxiliars, les instal·lacions a l'espai lliure de parcel·la i els serveis.* *2. En les categories d'ús residencial destinades a habitatge, s'estableixen les condicions següents:* *a) pel que fa al criteri de fraccionar els volums quan la presència sigui desproporcionada, per a les noves edificacions i ampliacions caldrà fraccionar el volum com a mínim en el cas que aquest sigui mes gran que el doble del volum mig previst pel planejament de les 10 edificacions més properes de la mateixa tipologia.* *b) per a les noves edificacions unifamiliars i ampliacions de les existents, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva*	*caixes de persiana per l'exterior.* *f) L'únic material permès en façanes és arrebossada de morter de calç i ciment pòrtland o ciment pòrtland pintat. La textura d'acabat serà la mateixa a totes les parets d'un bloc.* *g) Es permetrà que en tot el perímetre d'un bloc es col·loqui un mateix tipus de sòcol que ho serà en una altura única de 50 cm i amb pedra del país.* *h) Dels dos apartats anteriors es desprèn la prohibició d'emprar materials en façanes com són estucs, granets, rajoles, ceràmiques, etc.... que no siguin específicament les definides com a arrebossats de morter de calç i pòrtland. pintat o pedra natural del país en sòcols.* *i) A les baranes de terrasses en els límits a veïns podrà ser opaca fins una alçada màxima d'1,1 m. i la resta traslluïda o calada fins una alçada màxima d'1,80 m., que s'assolirà seguint obligatòriament respecte a línia de façana, una pendent màxima de 30º. En els restants límits de la terrassa s'admet una altura màxima d'1,1 m.* *j) Els arcs dels nous porxos seran idèntics als originals existents reflectits en |plànols del projecte.* *k) En les façanes que donin a la via pública, els buits de portes i finestres seran de les mateixes dimensions i forma que les empleades en la construcció original, podent-se ampliar aquests únicament en la façana posterior..* *l) En tot cas prevaldran els conceptes d'estètica i composició de les construccions originals.* *m) No es permeten segregacions ni agrupacions de les edificacions i/o finques.* *Art. 171. Protecció de la Pineda en l'àmbit del grup "Ntra. Sra. Del Vilar"* *Atès el valor paisatgístic i ambiental de la pineda existent en aquest àmbit, s'admet únicament la tala dels pins mínims necessaris per a l'edificació i ordenació de la parcel·la, a més dels necessaris per raons fitosanitàries o de substitució justificada, i que s'hauran de substituir per nous pins (pinus halepensis) de mides adequades. La substitució o noves plantacions, seran de pi pinyer o de pi blanc d'alçada mínima de 3 - 4,5*

direcció paral·lela al carrer de 22m. *c) en cas de noves agrupacions (fileres, adossades i plurifamiliars de nova planta) que comportin un front edificat, continu o reculat, superior a 30m, s'haurà de fraccionar l'agrupació en dos o més cossos independents que no superin aquesta dimensió i hauran de separar-se entre si proporcionalment a la seva alçada respectiva amb un mínim de 4m. En aquest cas, el sostre màxim acumulable per edifici serà de 1.500m². No obstant l'anterior, es podran ajustar aquests paràmetres mitjançant l'estudi d'alternatives, en els termes que descriu l'article 83.* *3. En la resta de categories d'ús residencial, per a les noves edificacions i ampliacions en entorns on la tipologia principal sigui la mateixa que la de l'actuació, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig previst pel planejament i, per a les noves edificacions i ampliacions en entorns on la tipologia principal sigui diferent a la de l'actuació prevista, s'haurà de donar compliment en plantes pis a les condicions descrites en el punt 2.c) d'aquest article.* *4. En les categories d'ús d'activitat econòmica i d'equipaments i serveis tècnics, caldrà que els volums s'assimilin als del seu entorn immediat i no podran superar el doble del volum mig del seu entorn, a no ser que sigui necessari per a la funcionalitat de l'activitat que es preveu implantar.* *Art. 104 Tractament dels paraments i elements constructius* *1. En relació amb la volumetria, materials i colors de les edificacions s'aplicarà l'estratègia d'harmonització, tenint en compte el fons escènic de les construccions i el cromatisme de l'entorn a l'hora de triar materials i colors, i només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el paisatge del lloc i no introdueixin contrastos o lluentors estranyes que en devaluïn la imatge dominant i el paisatge.* *2. És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, inclosa la coberta, sigui quina sigui la seva finalitat.*	*metres amb un perímetre de 35-40 cm de tronc.* *La tala de pins necessitarà d'autorització municipal, i en tots els casos, la petició s'acompanyarà d'un plànol a on s'ubiquen l'arbrat existents, els afectats per la tala, i els de nova replantació.* *Art. 177.5 i 179.5 Subzona 8b (Parc. mín. 400 m2) i Subzona 8d (Parc. mín. 800 m2)* *5.- Condicions d'integració paisatgística de les edificacions a l'entorn de la muntanya de Sant Joan: Per a les edificacions incloses dins l'àmbit assenyalat en el plànol de zonificació com a Conjunt muntanya de Sant Joan seran d'aplicació les condicions estètiques i d'integració paisatgística que es recullen a l'annex 2 d'aquesta normativa, i que prevaldran per damunt de les condicions generals regulades per aquesta normativa.* *Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn* *1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.* *2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.* *3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.* *L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.*

3. Els elements auxiliars s'unificaran en quant a formes, volums i colors amb l'edificació principal, que haurà de respectar els materials, acabats i solucions de coberta de l'ambient urbà on s'inscrigui. *4. Caldrà tenir en compte el canvi cromàtic dels materials amb el temps i optar per uns materials i una gamma de colors simple, sòbria i funcional.*	

Tractament límits amb espais oberts i accessos als nuclis:

Art.72 i 73 NPI PDU	
Article 72. Tractament del límit amb els espais oberts *1. Els ambients edificats que conformen el límit amb els espais oberts han de mantenir un nivell de coherència adequat amb l'estructura paisatgística (topografia, traces agroculturals, vegetació, agricultura periurbana, patrons significatius, etc.) del seu entorn, d'acord amb les característiques de cada paisatge definides en l'article 70. En termes generals, cal afavorir unes fronteres nítides i de qualitat entre els espais urbans i els espais agrícoles o naturals de les perifèries evitant la degradació d'aquestes fronteres creant franges de transició i límits clars.* *2. A tals efectes cal que els ambients edificats estableixin directrius per als sectors i parcel·les de límit amb els espais oberts, que poden comportar diversos graus d'adequació morfològica amb l'entorn agrari i natural, que ha de ser màxima i directa en creixements de petits nuclis, però, quan es tracti de creixements d'àrees urbanes de més dimensió, pot ser-ho mitjançant figures de planejament o projectes específics de tractament de les vores urbanes més complexes i de lectura menys immediata. Es tindran en compte, entre d'altres les mesures següents:* *a) Quan els sectors i parcel·les afrontin espais naturals, s'establiran mesures de protecció del sòl creant espais d'amortiment i de transició paisatgística entre els assentaments i el sistema d'espais oberts (espais naturals, amb figura de protecció o sense, o espais agrícoles), per afavorir la preservació de les dinàmiques naturals i la continuïtat amb els espais*	

circumdants, mitjançant espais verds urbans, hortes urbanes, o usos agraris tradicionals. *b) Pel que fa als fronts urbans fluvials, ja siguin rius, rieres o barrancs, els ambients edificats establiran mesures per als sòls confrontants, per tal de destacar el seu caràcter i potenciar-ne el valor, així com mesures per a recuperar la coherència formal en aquells fronts fluvials que l'hagin perduda a causa de volums discordants i poc integrats. S'establiran separacions entre les edificacions i les zones fluvials d'acord amb l'article 2.6.5.f) de les Directrius de paisatge i s'hi situaran preferentment els sòls de cessió per a espais lliures.* *c) S'establiran mesures per tal de millorar els perímetres de les urbanitzacions amb la finalitat de dotar-les d'una configuració unitària. En aquest sentit, caldrà establir uns límits definits i identificables, i zones d'integració amb l'entorn natural ordenades. Son exemples de vores nítides l'establiment d'una distància homogènia a límit de parcel.la, el manteniment de la vegetació existent o bé la configuració d'un front net de la zona parcel·lada i la formalització de les tanques amb materials i tons integrats en el sòl no urbanitzable de l'entorn.* *3. En tot cas, caldrà que els ambients edificats estableixin mesures de protecció davant els incendis forestals que poden afectar l'espai d'enjardinament i tractament de l'espai lliure de les parcel·les limítrofs, com la franja de protecció davant incendis que, en tot cas, donarà compliment a la normativa corresponent en matèria de protecció d'incendis -el Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana-. L'annex 2 d'aquest decret recull aquells aspectes que caldrà tenir en compte en el tractament de la vegetació de les parcel·les, com per exemple, la priorització de les espècies de baixa inflamabilitat que dificultin l'inici i la propagació del foc, els criteris per a la correcta selecció d'espècies, les aclarides de vegetació en les parcel·les i la cobertura vegetal màxima admesa de coníferes i espècies mediterrànies.* *4. Els ambients edificats també hauran d'identificar i establir mesures per tal d'evitar, en*	

la mesura que sigui possible, que es produeixin continus edificats que constitueixin una barrera que obstaculitzi la percepció del fons escènic, així com s'evitarà que les extensions urbanes afectin negativament figures, perfils i escenaris urbans d'interès paisatgístic, particularment en els casos en que puguin contribuir a l'aparició de fenòmens de conurbació, carretera-aparador (definit en l'article 3.4 de les Directrius del paisatge) o continus de la façana litoral (article 3.20 de les Directrius del paisatge). A l'espai litoral, els principals fenòmens de conurbació, d'acord amb l'OQP 1 i l'OQP18, es produeixen en els següents espais: Blanes-Lloret de Mar, Canyelles, urbanitzacions Tossa de Mar, Sant Feliu de Guíxols – Palamós (Sant Feliu de Guíxols – S'Agaró, S'Agaró – Platja d'Aro, Sant Antoni de Calonge sud, Sant Antoni de Calonge – Palamós, La Fosca – Palamós, Calella sud), Platja d'Aro – Sant Cristina d'Aro, Palamós – Palafrugell, Llafranc, Tamariu, Cap de Begur, Sa Punta, L'Escala est, Torroella de Montgrí-Ullà, Torroella de Montgrí-L'Estartit, Roses est, Cadaqués-S'Oliguera-Portlligat, Port de la Selva nord, Llançà sud, Llançà nord i Colera Nord. *5. Quan el límit amb els espais oberts sigui un vial, aquest respondrà als criteris establerts a l'article 87 d'aquests normes per a l'ordenació* *<u>Article 73. Tractament del límit amb els accessos a nuclis i amb les vies comunicació</u>* *1. Els ambients edificats, vetllaran per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés als nuclis i àrees urbanes des de les carreteres, en especial les de major utilització, per tal de garantir uns accessos al nuclis urbans ordenats i que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans, a la vegada que reforcin el caràcter i la identitat dels nuclis urbans als quals estan vinculats.* *2. En els casos de municipis que tenen relacions consolidades entre les entrades als respectius nuclis urbans i els fons escènics que els envolten i els doten de caràcter, cal fer visibles aquests valors escènics introduint tractaments paisatgístics i criteris especials de protecció als punts caracteritzadors de la imatge recognoscible del lloc.* *3. Amb aquests objectius, <u>cal que els ambients edificats incloguin en les seves determinacions el</u>*	

tractament paisatgístic dels espais d'accés, i tinguin en compte, entre d'altres, les mesures següents: *a) Considerar les zones amb influencia de visuals als vials d'accés i façanes construïdes, per tal d'introduir tractaments paisatgístics i criteris especials de protecció als punts caracteritzadors de la imatge recognoscible dels nuclis urbans.* *b) Establir criteris d'ocupació i tipologia de l'edificació adjacent als principals viaris d'accés, a fi de conformar una unitat visual i estètica prèvia i descriptiva del valors inherents del mateix nucli urbà, i els seus atributs morfològics i culturals.* *c) Preservar i millorar en el possible les avingudes arbrades de les poblacions, en especial l'accés pel nord i per l'est a Castelló d'Empúries i aportar mesures per a la millora de la qualitat paisatgística dels accessos dels nuclis urbans, especialment, dels següents: Platja d'Aro (per Castell d'Aro i per Sant Feliu de Guíxols), Empuriabrava (C-66), Sta. Margarida a Roses (C-68), l'Escala (per Bellcaire d'Empordà), Montras (C-66), Lloret de Mar (per Vidreres), Blanes (av. d'Europa).* *d) Establir separacions entre les edificacions i els marges de les infraestructures lineals de comunicació, d'acord amb l'article 2.6.5.f) de les Directrius de paisatge dels sistemes dels sòls no ordenats.*	

3.3.3. PROPOSTA DE REGULACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA

La proposta analitza cada ambient segons els paràmetres que es consideren d'especial atenció, comparant les determinacions les NPI amb les de les Normes del POUM.

Es proposen unes condicions generals i unes específiques segons els ambients, que tot seguit es justifiquen.

Pel que fa les condicions generals, es proposa traslladar els següents punts de les NPI:

- *En zones d'edificació aïllada on existeixi un predomini de la massa forestal i a partir del nivell topogràfic +12 SNM, o del nivell que estableixi el municipi d'acord amb la seva configuració, no es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts. En aquests casos, només es permetrà l'ús de colors terrossos. (Art. 78.1g NPI)*

- *Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descompondre en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat. Les edificacions s'han de situar preferentment en les zones més planes de la parcel·la i paral·leles a les corbes de nivell. (Art. 64 NPI)*

- *Per a les noves edificacions unifamiliars i ampliacions de les existents, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22m. (Art. 99.2b NPI)*

- *Pel que fa les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació, es prioritzarà la instal·lació de paviments permeables o mixtes. (Art. 97.2 NPI)*

- *Pel que fa a la vegetació, el projecte que es desenvolupi, haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació. En aquest estudi caldrà incloure tots els espais lliures de la parcel·la, incloent el tractament dels límits entre parcel·les, la ubicació de tots els elements auxiliars com barbacoes, estenedors, casetes d'eines, etc. i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar (Art. 82.5 NPI)*

Justificació condicions segons l'ambient:

Ambient edificat 0 :

- <u>Qualificacions urbanístiques:</u>
  - Clau 9 Activitat econòmica (alineació a vial retirada)
  - Clau 10 Industrial
  - Clau 6 Blocs aïllats
  - Clau 6H Subzona hotelera
  - Clau 5b Valldolig (antic PPU Valldolig)
- <u>Regulació dels paràmetres especificats per l'ambient per als sòls ordenats:</u>
  - **Tractament espai lliure:** D'acord a l'Art. 81, 85, 259, 261 i 266 del POUM i Art.95,96 i 97 de les NPI.

  Pel que fa els àmbits d'activitat econòmica i industrial, amb la finalitat de flexibilitzar l'establiment de l'activitat, s'afegeix a la normativa del POUM (Art. 266) el següent:

Normativa POUM	Proposta Modificació
Art. 266. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la *Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, en les zones d'ordenació segons edificació aïllada es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 25% en les parcel·les de superfície superior a 1200 m2, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 300 m2, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests.*	**Art. 266. Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la** *Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, en les zones d'ordenació segons edificació aïllada es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 10 ~~25~~% en les parcel·les de superfície superior a 1200 m2, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 300 m2, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests. S'inclou dins aquesta àrea pavimentada d'espai lliure d'edificació tot aquell espai pavimentat sigui per accedir a l'habitatge així com l'àrea de les piscines.* *Pel que fa l'ús d'activitat econòmica i industrial, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, es podrà destinar a aparcament, sempre que s'opti per solucions permeables o mixtes, a excepció de les parcel·les d'ús industrial on, de forma justificada, podrà pavimentar-se amb altres solucions fins a un 80% de l'espai lliure no edificat.*

Pel que fa l'àmbit residencial de la zona de S'Abanell, es composa de blocs d'apartaments i hotels on l'espai lliure consta de piscines i està majoritàriament arbrat i enjardinat i per tant, en coherència amb la regulació de les NPI, pel que no es modifica aquest paràmetre en aquesta àrea. A banda que aquest espai es troba a l'interior de l'illa pel que és imperceptible des de l'exterior.

Pel que fa la vegetació, ambdues regulacions garanteixen l'arbrat i l'enjardinament amb espècies pròpies de l'entorn.

- **Tanques:** D'acord a l'Art.183, 259 i 263 del POUM i Art.98 de les NPI.

Les NPI fixen una alçada màxima de les tanques d'1,5m en sòls consolidats en més d'un 80% (At.98.5), amb pendents inferiors al 20%, com és el cas d'aquest ambient. Dins l'àmbit d'activitat econòmica i industrial, la majoria de tanques són de material reixat i moltes tenen alçada inferior. No obstant, d'acord a l'Art. 183.3 del POUM podrien arribar fins a 2,00m d'alçada amb tanca translúcida per alineacions a vial reculades (Clau 9). Es considera que, actualment ja queden ben integrades i no tenen un impacte visual, pel que la regulació del POUM ja és adient.

Pel que fa l'àmbit residencial de la zona de S'Abanell, l'alçada màxima d'acord a l'Art.263 és fins a 2,40m amb tanca translúcida. La majoria de les tanques actuals tenen alçada inferior i estan acabades amb vegetació, el que en resulta una bona integració amb l'entorn. En aquest sentit, es considera que les tanques actuals ja queden ben integrades en el teixit i no tenen un impacte visual.

- Regulació dels paràmetres especificats per l'ambient per als sòls no ordenats:

  - **Tractament límit amb espais oberts:** D'acord a l'Art. 72 de les NPI, s'especifica entre altres la importància de crear franges de transició en els límits amb els espais oberts i límits clars amb una configuració unitària dels perímetres de les urbanitzacions.

D'acord a l'especificat en les NPI, i en relació al límit amb els espai oberts, es proposa el següent:

- Introduir a l'Art.207 *PAU 7.2-Carretera de Lloret 2 (discontinuo)* i a l'*Art. 213. PAU 12 – PEIXOS ROS* el següent:

Normativa POUM	Proposta Modificació
Art. 207 PAU 7.2- Carretera de Lloret 2 (discontinuo) *1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.* *2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :* • *Superfície: 31.225 m2* • *El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m2 sostre/m2 sòl* • *Cessions mínimes: La vialitat fixada als plànol de Zonificació* o *Espais lliures: 2.049 m2* o *Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de* o *l'hospital comarcal: 1.745 m2* o *10% aprofitament urbanístic.* • *Obligacions: Completar les obres d'urbanització* • *Zonificació: Comercial (clau 11)* *3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.* *4.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA: Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de*	**Art. 207 PAU 7.2- Carretera de Lloret 2 (discontinuo)** *1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.* *2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :* • *Superfície: 31.225 m2* • *El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m2 sostre/m2 sòl* • *Cessions mínimes: La vialitat fixada als plànol de Zonificació* o *Espais lliures: 2.049 m2* o *Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de* o *l'hospital comarcal: 1.745 m2* o *10% aprofitament urbanístic.* • *Obligacions: Completar les obres d'urbanització* • *Zonificació: Comercial (clau 11)* *3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.* *4.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA: Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de*

ribera dels torrents. Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.	*ribera dels torrents. Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.* *5- Mesures per millorar els perímetres : en les distàncies fixades en el plànol d'ordenació que separen l'espai edificable del límit amb el sòl no urbanitzable, caldrà mantenir la vegetació existent així com instal·lar tanques amb materials i tons integrats amb l'entorn.*
Art. 213 PAU 12- Peixos Ros *1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 12 - PEIXOS ROS" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials confrontants.* *El seu àmbit i zonificació urbanística es fixen als plànols de Zonificació n-4.6 i n-4.8.* *2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:* *Superfície: 8.076 m2* *Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona industrial 10 b (3.580 m2 edificables)* *Cessions mínimes : Espai lliures: 2.567 m2* *10%aprofitament urbanístic* *3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es preveu la seva execució en el primer sexenni.*	**Art. 213 PAU 12- Peixos Ros** *1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 12 - PEIXOS ROS" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials confrontants.* *El seu àmbit i zonificació urbanística es fixen als plànols de Zonificació n-4.6 i n-4.8.* *2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:* *Superfície: 8.076 m2* *Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona industrial 10 b (3.580 m2 edificables)* *Cessions mínimes : Espai lliures: 2.567 m2* *10%aprofitament urbanístic* *3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es preveu la seva execució en el primer sexenni.* *4- Mesures per millorar els perímetres: en el límit amb el sòl no urbanitzable caldrà mantenir la vegetació existent així com instal·lar tanques amb materials i tons integrats amb l'entorn.*

- Introduir a l'Art.12 de l'Annex-2 de la Normativa del PPU-Valldolig, el següent en relació als límits de l'àmbit amb el sòl no urbanitzable:

16 - En les franges entre els gàlibs edificatoris fixats en el plànol d'ordenació i els límits amb el vial, caldrà mantenir la vegetació existent o realitzar plantacions d'arbrat, així com instal·lar tanques amb materials i tons integrats amb l'entorn.

- **Tractament límit amb els accessos al nucli:** D'acord a l'Art. 73 de les NPI, s'especifica entre altres la importància d'un tractament paisatgístic d'aquests espais per tal de preservar el caràcter o la imatge del nucli.

Tal com es descriu al punt 3.3.1. de la memòria, la part que dona a la Carretera d'accés al nucli està totalment urbanitzada i parcialment edificada, pel que el front de carrer està ja definit i

consolidat. A banda, cal assenyalar que aquest accés es produeix a través de polígons de serveis bàsicament logístics i que no configura una imatge particular del nucli a preservar, i que, per tant calgui adoptar mesures de tractament paisatgístic al respecte.

Ambient edificat 1:

- Qualificacions urbanístiques:
  - Clau 8b Cases aïllades (parcel.la 400m²)
  - Clau 7 Cases agrupades (Ntra. Senyora del Vilar i Mas Cremat)
- Regulació dels paràmetres especificats per l'ambient:
  - **Moviment de terres:** D'acord a l'Art. 86 del POUM i Art.93 i 94 de les NPI.

D'acord a l'especificat en les NPI (Art.94) en les franges de 3m des dels límits de parcel.la no es pot modificar el terreny natural, excepte en parcel·les de façana inferior a 20m, com és el cas de la clau 8b, on es podrà modificar el perfil natural del terreny sempre i quan no superin els màxims permesos per a l'interior de les parcel·les, que d'acord al punt 94.2.a no podran situar-se a més d'1,50m per damunt ni a 2,20m per sota de la cota natural del terreny. El punt b, c i d del mateix article especifica l'admissió de moviments de terres per a la ubicació de l'aparcament i les rampes d'accés.

L'Art.86 del POUM admet com a norma genèrica que en els 3 primers metres es puguin fer moviments de terra mentre no superin els 1,50m per damunt i a 2,20m per dessota de la cota natural del llindar.

Atès que en la Clau 8 edificació aïllada es vol preservar l'alteració del perfil natural del terreny per no desvirtuar la imatge, s'incorpora en el POUM que en general no es podrà modifica el terreny natural permetent només 0,50m per damunt o sota per facilitar els accessos (cal assenyalar que aquesta regulació ja la feia l'anterior Pla general de Blanes). En aquest sentit, s'incorporarà a l'Art.86 del POUM el següent (veure article complert pàg.82):

(..)les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 0'50 m. per damunt o per sota de la cota natural del llindar, excepte si se situa la rampa d'accés al garatge on s'admetran moviments de terra superiors als fixats si aquesta s'adossa a un llindar lateral de la parcel.la i sempre i quan no superin els màxims permesos per a l'interior de les parcel·les.

En relació a la regulació de la Clau 7 per al Mas Cremat i del conjunt històric de "Ntra. Sra. De Vilar", es considera adequada la regulació establerta pel POUM.

- **Tractament espai lliure (vegetació i piscines):** D'acord a l'Art. 81, 85, 259, 261 i 266 del POUM i Art.95,96 i 97 de les NPI.

Les NPI admeten la pavimentació de l'espai interior d'illa establint uns % en funció de la dimensió de parcel.la, que en comparació amb l'especificat a l'Art.266 del POUM resulta:

NPI		POUM	
Parcel.la superior a 1.200m² (Clau 8e)	10%	Parcel.la superior a 1.200m² (Clau 8e)	25%
Parcel.la entre 400 i 1.200m²	15%	Parcel.la entre 300 i 1.200m²	30%

(Clau 8c i 8d)		(Clau 8b, 8c i 8d)	
Parcel.la inferior a 400m² (Clau 8a i 8b)	20%	Parcel.la inferior a 300m² (Clau 8a*)	40%

**No s'ha trobat cap clau 8a dins els ambients edificats*

Tenint en compte que el percentatge es refereix al sòl no edificat i que ha d'incloure l'espai pavimentat per accedir a l'habitatge així com l'àrea de la piscina, s'ha realitzat un càlcul aproximat del que podria ocupar l'accés a l'habitatge (rampa pàrquing i rodat) i la piscina establint entre 80-100m² necessaris, pel que es proposa ajustar a les NIP únicament en parcel·les superiors a 1.200m², és a dir que s'ajusta aquest percentatge a un 10%.

Cases aïllades (Clau 8)	**Clau 8b**	**Clau 8c**	**Clau 8d**	**Clau 8e**
Parcel.la mínima	400	600	800	2000
Ocupació màxima	160	180	240	300
Espai lliure restant	240	420	560	1700
Espai pavimentat segons NPI	48	63	84	170
Espai pavimentat segons POUM	72	126	168	425

Per altra banda, les dues regulacions estableixen el tractament del sòl lliure d'edificació mantenint l'estat natural i prioritzant l'enjardinament amb espècies autòctones.

Pel que fa la ubicació de piscines, considerades com a construccions auxiliars segons el POUM i que d'acord a l'Art.82 de les NPI formen part de l'edificació aïllada (principal i auxiliar) i amb l'objectiu de minimitzar els moviments de terres sobretot en les proximitats als límits de parcel.la, es proposa modificar l'Art.85.1 del POUM per ampliar la separació mínima de les piscines d'1m a 3m:

1.- Construccions auxiliars: S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.

Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels llindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals (excepte en el cas de piscines que la separació mínima serà ~~1~~ de 3 metres).

- **Tanques:** D'acord a l'Art. 259 i 263 del POUM i Art.98 de les NPI.

La regulació de les NIP pel que fa a les tanques especifica que en sòls consolidats en més d'un 80% (At.98.5), amb pendents inferiors al 20%, com és el cas d'aquest ambient, s'admet una alçada màxima de fins a 1,50m, per tal d'harmonitzar-les amb les solucions de les tanques consolidades de l'entorn, sempre i quan no suposin un impacte paisatgístic.

No obstant, el POUM especifica a l'Art.263.2, que en les zones d'edificació aïllada, com a norma general, les tanques amb material opac tindran una alçada màxima d'1,60m i fins a 2,20m amb tanca vegetal o de material translúcid. Per el conjunt històric de Ntra. Senyora del Vilar, s'estableix una regulació especifica tant per les tanques de carrer (opaques fins a 40cm i translúcides fins a 1,20m) com per les interiors d'illa (opaques 40cm i translúcides 1,80m).

Així doncs, tenint en compte que aquest ambient no està visualment molt exposat ni té un impacte sobre la imatge del conjunt, i amb l'objectiu d'harmonitzar amb les solucions ja consolidades, es proposa mantenir la regulació establerta pel POUM, ajustant l'alçada màxima opaca a 1,50m i mantenint els 2,20m amb tanca vegetal o de material translúcid.

No obstant, s'inclou un punt 9 a l'Art. 263 en especificant el següent:
9.- Les parcel·les que es trobin dins la Zona de servitud de protecció del d.p.m.t. hauran de donar compliment a l'especificat a l'Art.47 del RC.

Pel que fa la integració d'aquestes amb l'entorn, les dues regulacions especifiquen que no poden incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn, prohibint explícitament la utilització de certs materials.

Ambient edificat 2:

- Qualificacions urbanístiques:
  - Clau 8b Cases aïllades (parcel.la 400m²)
  - Clau 8c Cases aïllades (parcel.la 600m²)
  - Clau 8d Cases aïllades (parcel.la 800m²)
  - Clau 8e Cases aïllades (parcel.la 2.000m²)
- Regulació dels paràmetres especificats per l'ambient per als sòls ordenats:
  - **Moviment de terres:** D'acord a l'Art. 86 del POUM i Art.93 i 94 de les NPI.

D'acord a l'especificat en les NPI (Art.94) en les franges de 3m des dels límits de parcel.la no es pot modificar el terreny natural, excepte en parcel·les de façana inferior a 20m, com és el cas de les claus 8b, 8c i 8d on es podrà modificar el perfil natural del terreny sempre i quan no superin els màxims permesos per a l'interior de les parcel·les, que d'acord al punt 94.2.a no podran situar-se a més d'1,50m per damunt ni a 2,20m per sota de la cota natural del terreny. El punt b, c i d del mateix article especifica l'admissió de moviments de terres per a la ubicació de l'aparcament i les rampes d'accés.

L'Art.86 del POUM admet com a norma genèrica que en els 3 primers metres es puguin fer moviments de terra mentre no superin els 1,50m per damunt i a 2,20m per dessota de la cota natural del llindar.

Atès que en la Clau 8 edificació aïllada es vol preservar l'alteració del perfil natural del terreny per no desvirtuar la imatge, s'incorpora en el POUM que en general no es podrà modifica el terreny natural permetent només 0,50m per damunt o sota per facilitar els accessos (cal assenyalar que aquesta regulació ja la feia l'anterior Pla general de Blanes). En aquest sentit, es modifica l'Art.86 del POUM de la següent manera:

Normativa POUM	Proposta Modificació
Art. 86. Moviments de terra *1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:* *Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del llindar. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,50*	**Art. 86. Moviments de terra** *1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:* *Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del llindar. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,50*

metres. *Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,50 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit* *Els murs interiors de parcel·la no superaran una alçada aparent de 2,50 mts. La distancia mínima entre els murs serà de 3 mts. i els talussos entre murs respectaran el terreny natural o no podran superar el 30% de pendent. En cas que es col·loquin jardineres o similars davant els murs interiors de parcel.la, la seva alçada aparent més l'alçada del mur interior no podran superar els 2,50 mts.* *2.-Tal com s'especifica en l'Art. 83 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat Art. 83, es mesurarà a partir de la planta baixa.*	*metres.* *Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,50 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit* *Els murs interiors de parcel·la no superaran una alçada aparent de 2,50 mts. La distancia mínima entre els murs serà de 3 mts. i els talussos entre murs respectaran el terreny natural o no podran superar el 30% de pendent. En cas que es col·loquin jardineres o similars ~~davant els murs interiors de parcel.la, la seva alçada aparent més l'alçada del mur interior no podran superar els 2,50 mts.~~ adossades al mur, l'alçada de la jardinera més l'alçada del mur aparent no sobrepassarà els 2,50m.* *1.bis- Pels als ambients edificats 1 i 2 definits a l'Art. 282 d'aquestes Normes, per totes aquelles parcel·les dins la Clau 8 Cases aïllades, les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 0'50 m. per damunt o per sota de la cota natural del llindar, excepte si se situa la rampa d'accés al garatge on s'admetran moviments de terra superiors als fixats si aquesta s'adossa a un llindar lateral de la parcel.la i sempre i quan no superin els màxims permesos per a l'interior de les parcel·les. Excepcionalment, en parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20m, es podrà modificar el perfil del terreny natural en els llindars si queda justificat per una millor integració paisatgística i ajust als moviments de terres ja realitzats en les parcel·les confrontants, sempre i quan no es superin els màxims permesos per a les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la descrites en aquest article. Aquesta modificació del terreny natural no podrà generar murs d'alçada superior a 2,50 metres. Les parcel·les incloses en el Pla especial de Sant Joan, a més, observaran les condicions que figuren a l'Annex 2 Condicions estètiques i d'integració paisatgística de la muntanya de Sant Joan, del POUM.* *2.-Tal com s'especifica en l'Art. 83 d'aquesta*

	Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat Art

Aquesta regulació serà vàlida per tota la Clau 8 excepte per l'àmbit del Pla especial de Sant Joan que ja recull una regulació específica a l'Annex 2 de les Normes del POUM.

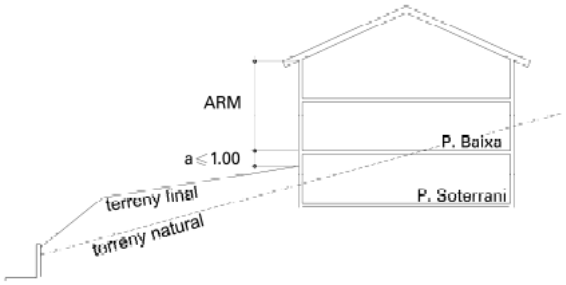
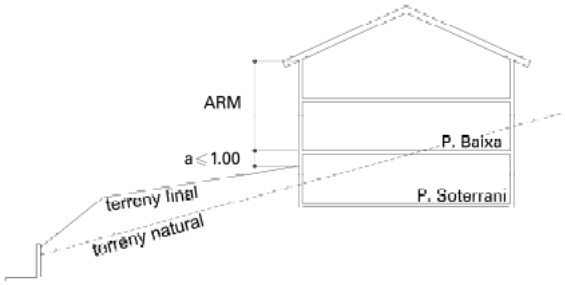
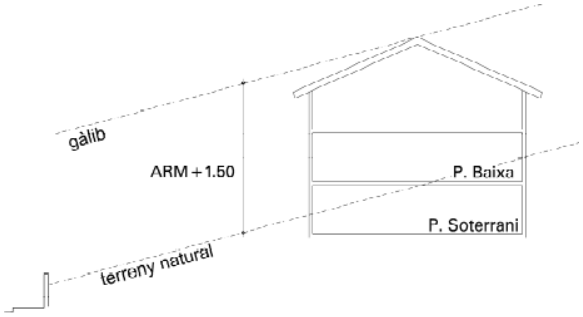
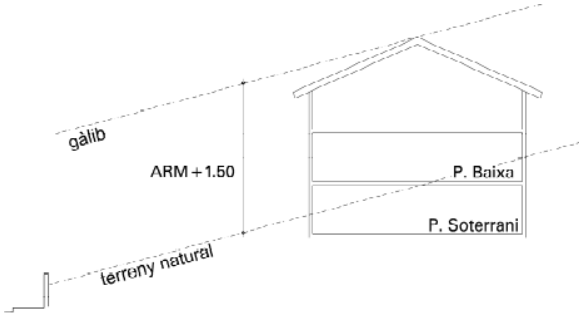
- **ARM i alçades aparents:** D'acord als Art. 83 i 176-180 del POUM i 101 i 103 de les NPI.

Les NPI estableixen una regulació pel desenvolupament esglaonat de l'edificació en terrenys en pendent, amb l'objectiu que no es generin plantes aparents de més de les permeses, excepte en parcel·les amb pendent superior al 30%, que es permet una planta aparent de més.

La normativa del POUM determina per cada zona l'ARM i nombre de plantes, i a l'Art.83 s'especifica com es mesura aquesta i la consideració de la PB.

Donat que aquest ambient té un important impacte paisatgístic sobre el seu entorn, es considera adient introduir a l'Art. 83 del POUM l'especificat sobre les plantes aparents a que fa referència les NPI, de la següent manera:

Normativa POUM	**Proposta Modificació**
Art. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.	***Art. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani.***
1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.	*1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.*
L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.	*L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.*
Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.	*Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.*
Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1 m. del	*Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1 m. del*

terreny final o d'acabat de la parcel·la. Únicament podrà esser aparent en tota la seva alçada, l'entrada i la porta del garatge en una amplada màxima de 4,50 m.	*terreny final o d'acabat de la parcel·la. Únicament podrà esser aparent en tota la seva alçada, l'entrada i la porta del garatge en una amplada màxima de 4,50 m.*
	
La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.	*La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.*
Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts.	*Tota construcció, incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un plànol paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1´50 mts.*
	
Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.	*Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.* *2- Per a totes aquelles parcel·les incloses a l'ambient edificat 2 definit a l'Art. 282 d'aquestes Normes, excepte les incloses en el Pla especial de Sant Joan, pel que fa a l'edificació en pendent, en els casos que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre*

	cadascuna de les plantes o parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts. En cap cas aquest esglaonament pot donar lloc a la visió aparent de més plantes de les permeses dins la zona, excepte quan la pendent sigui superior al 30%, en el que s'admet una planta aparent.

Aquesta regulació serà vàlida per tota la Clau 8 excepte per l'àmbit del Pla especial de Sant Joan que ja recull una regulació específica a l'Annex 2 de les Normes del POUM.

- **Tractament espai lliure (vegetació i piscines):** D'acord a l'Art. 81, 85, 259, 261 i 266 del POUM i Art.95,96 i 97 de les NPI.

Les NPI admeten la pavimentació de l'espai interior d'illa establint uns % en funció de la dimensió de parcel.la, que en comparació amb l'especificat a l'Art.266 del POUM resulta:

NPI		POUM	
Parcel.la superior a 1.200m² (Clau 8e)	10%	Parcel.la superior a 1.200m² (Clau 8e)	25%
Parcel.la entre 400 i 1.200m² (Clau 8c i 8d)	15%	Parcel.la entre 300 i 1.200m² (Clau 8b, 8c i 8d)	30%
Parcel.la inferior a 400m² (Clau 8a i 8b)	20%	Parcel.la inferior a 300m² (Clau 8a*)	40%

**No s'ha trobat cap clau 8a dins els ambients edificats*

Tenint en compte que el percentatge es refereix al sòl no edificat i que ha d'incloure l'espai pavimentat per accedir a l'habitatge així com l'àrea de la piscina, s'ha realitzat un càlcul aproximat del que podria ocupar l'accés a l'habitatge (rampa i rodat) i la piscina establint entre 80-100m² necessaris, pel que es proposa ajustar a les NIP únicament en parcel·les superiors a 1.200m²

Cases aïllades (Clau 8)	**Clau 8b**	**Clau 8c**	**Clau 8d**	**Clau 8e**
Parcel.la mínima	400	600	800	2000
Ocupació màxima	160	180	240	300
Espai lliure restant	240	420	560	1700
Espai pavimentat segons NPI	48	63	84	170
Espai pavimentat segons POUM	72	126	168	425

Per altra banda, les dues regulacions estableixen el tractament del sòl lliure d'edificació mantenint l'estat natural i prioritzant l'enjardinament amb espècies autòctones. En concret, les NIP estableixen que en aquells àmbits més exposats, es minimitzarà la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte i donar continuïtat amb els espais naturals. En aquest sentit, per aquest ambient es proposa modificar l'Art.259 de la normativa del POUM de la següent manera:

Normativa POUM	Proposta Modificació
Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn	***Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn***
1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.	*1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.*
2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.	*1bis - Per a totes aquelles parcel·les incloses a l'ambient edificat 2 definit a l'Art. 282 d'aquestes Normes, excepte les incloses en el Pla especial de Sant Joan, en aquells àmbits més exposats o en continuïtat amb els espais oberts, es minimitzarà la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte.* *2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.*
3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà. *L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.*	*3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.* *L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.*

Aquesta regulació serà vàlida per tota la Clau 8 excepte per l'àmbit del Pla especial de Sant Joan que ja recull una regulació específica a l'Annex 2 de les Normes del POUM.

Pel que fa la ubicació de piscines, considerades com a construccions auxiliars segons el POUM i que d'acord a l'Art.82 de les NPI formen part de l'edificació aïllada (principal i auxiliar) i amb l'objectiu de minimitzar els moviments de terres sobretot en les proximitats als límits de parcel.la, es proposa modificar l'Art.85 del POUM per ampliar la separació mínima de les piscines d'1m a 3m.

- **Tanques:** D'acord a l'Art.263 i 259 del POUM i Art.98 de les NPI.

La regulació de les NIP pel que fa a les tanques especifica que en sòls consolidats en més d'un 80% (At.98.4), amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent.

El POUM especifica a l'Art.263.2, que en les zones d'edificació aïllada, com a norma general, les tanques amb material opac tindran una alçada màxima d'1,60m i fins a 2,20m amb tanca vegetal o de material translúcid.

Així doncs, tenint en compte que aquest ambient està visualment molt exposat i té un impacte sobre la imatge del conjunt considerable, es proposa modificar l'Art.263 del POUM de la següent manera:

Normativa POUM	Proposta Modificació
Art. 263. Tanques	***Art. 263. Tanques***
1.- El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, es supeditaran als criteris exposats a l'Art. 259 d'aquesta Normativa, i l'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.	*1.- El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, es supeditaran als criteris exposats a l'Art. 259 d'aquesta Normativa, i l'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.*
Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.	*Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.*
Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.	*Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.*
2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60 m. d'alçada, i fins a 2,20 m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer o de pendent de parcel·la, la tanca seguirà preferentment la mateixa	*2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60 m. d'alçada, i fins a 2,20 m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer o de pendent de parcel·la, la tanca seguirà preferentment la mateixa*

pendent, i en el cas d'executar-se en trams horitzontals es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20 m amb material opac.	*pendent, i en el cas d'executar-se en trams horitzontals es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20 m amb material opac.*
No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80 m amb material opac, i fins a 2,40 m amb tancament vegetal en el cas de limitar amb un eix de la xarxa viària bàsica per tal de reduir el nivell de contaminació acústica.	*No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80 m amb material opac, i fins a 2,40 m amb tancament vegetal en el cas de limitar amb un eix de la xarxa viària bàsica per tal de reduir el nivell de contaminació acústica.*
Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m., d'acord amb les condicions establertes a l'Art. 86 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,50 m. en les condicions fixades a l'Art. 85. En qualsevol cas, la suma de l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer més la part opaca de la tanca no podrà ser superior a 2,50 m.	*Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m., d'acord amb les condicions establertes a l'Art. 86 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,50 m. en les condicions fixades a l'Art. 85. En qualsevol cas, la suma de l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer més la part opaca de la tanca no podrà ser superior a 2,50 m.*
En cas que la tanca faci de mur de contenció en el límit amb els veïns, la part vista interior de la suma de l'alçada del mur de contenció més la part opaca de la tanca, no pot ser superior a 1,60 m.	*En cas que la tanca faci de mur de contenció en el límit amb els veïns, la part vista interior de la suma de l'alçada del mur de contenció més la part opaca de la tanca, no pot ser superior a 1,60 m.*
Per sobre del mur de contenció, es permet una tanca d'una alçada màxima d'1,10 m. De material vegetal o material translúcid tipus reixat o metàl·lic.	*Per sobre del mur de contenció, es permet una tanca d'una alçada màxima d'1,10 m. De material vegetal o material translúcid tipus reixat o metàl·lic.*
3.- En la zona de cases agrupades (Clau 7) del conjunt històric "Nostra Sra. del Vilar", les tanques interiors de separació de parcel·les seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. sent la resta translúcides fina a una alçada màxima de 1,80 m, podent-se instal·lar massissos vegetals amb tanca metàl·lica intermitja. Les tanques a carrer seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. I la resta translúcides fins a una alçada de 1,20 m.	*2bis- Per a totes aquelles parcel·les incloses a l'ambient edificat 2 definit a l'Art. 282 d'aquestes Normes, excepte les incloses en el Pla especial de Sant Joan, amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent, amb material opac i fins a 2,20m amb tanca vegetal. Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m.*
4.- En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac, i podran assolir fins a 2,40 m. d'alçada màxima amb tancament vegetal o de material	

translúcid tipus reixat o metàl·lic. *5.- La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el sòl no urbanitzable en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari.* *En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques han de conformar-se amb montans de fusta amb una distància entre montans superior a 1,00 m, amb una alçada màxima de 1,50 m i dos travessers del mateix material amb una distància mínima entre ells superior a 40 cm , o amb montans de granet o formigó amb una alçada màxima de 1,50 m i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, tanca de filat ecològic amb una alçada màxima de 1,50 m (malla anodada rectangular de mides mínimes 30 cm x 15 cm), vegetals o murets de pedra seca, amb una alçada màxima de 0,90 m amb obertures arran de terra pel pas lliure de la fauna (sense que pugui superposar o sobresortir altres elements de tancament o decoratius).* *Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc. Les tanques d'obra existents i les de caràcter excepcional s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de*	*3.- En la zona de cases agrupades (Clau 7) del conjunt històric "Nostra Sra. del Vilar", les tanques interiors de separació de parcel·les seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. sent la resta translúcides fina a una alçada màxima de 1,80 m, podent-se instal·lar massissos vegetals amb tanca metàl·lica intermitja. Les tanques a carrer seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. I la resta translúcides fins a una alçada de 1,20 m.* *4.- En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac, i podran assolir fins a 2,40 m. d'alçada màxima amb tancament vegetal o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic.* *5.- La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el sòl no urbanitzable en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari.* *En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques han de conformar-se amb montans de fusta amb una distància entre montans superior a 1,00 m, amb una alçada màxima de 1,50 m i dos travessers del mateix material amb una distància mínima entre ells superior a 40 cm , o amb montans de granet o formigó amb una alçada màxima de 1,50 m i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, tanca de filat ecològic amb una alçada màxima de 1,50 m (malla anodada rectangular de mides mínimes 30 cm x 15 cm), vegetals o murets de pedra seca, amb una alçada màxima de 0,90 m amb obertures arran de terra pel pas lliure de la fauna (sense que pugui superposar o sobresortir altres elements de tancament o decoratius).* *Les tanques poden ser de vegetal viu o de*

millorar la seva integració en el paisatge. *6.- En cas de tanques per a explotacions ramaderes s'adequaran a les necessitats funcionals de les mateixes, amb les mesures d'integració paisatgística adients en cada cas per a millorar la seva integració paisatgística.* *Amb caràcter excepcional només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on es dugui a terme una activitat econòmica acreditada, i per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.* *7.- Si les tanques són d'origen vegetal s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora).* *També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.* *8.- L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.*	*materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc. Les tanques d'obra existents i les de caràcter excepcional s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.* *6.- En cas de tanques per a explotacions ramaderes s'adequaran a les necessitats funcionals de les mateixes, amb les mesures d'integració paisatgística adients en cada cas per a millorar la seva integració paisatgística.* *Amb caràcter excepcional només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on es dugui a terme una activitat econòmica acreditada, i per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.* *7.- Si les tanques són d'origen vegetal s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora).* *També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.* *8.- L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.* *9.- Les parcel·les que es trobin dins la Zona de*

	servitud de protecció del dominio público marítimo-terrestre hauran de donar compliment a l'especificat a l'Art.47 del RGC, de tal manera que només podran ser totalment opaques fins a una altura màxima d'un metre.

Aquesta regulació serà vàlida per tota la Clau 8 excepte per l'àmbit del Pla especial de Sant Joan que ja recull una regulació específica a l'Annex 2 de les Normes del POUM.

- **Ordenació de volums i Tractament elements constructius:** D'acord a l'Art. 170-171,177 i 259 del POUM i els Art.78, 99 i 104 de les NPI.

Les NPI en relació a l'ordenació de volums, estableixen una llargada màxima per les noves edificacions unifamiliars per tal d'evitar edificis massa llargs que facin de pantalla. Pel que fa el tractament de paraments i materials, estableix que la relació amb la volumetria, materials i colors s'aplicarà sobre l'estratègia d'harmonització i en concret es prohibeix la utilització del color blanc en aquells àmbits amb predomini forestal i nivell topogràfic +12 SNM.

Per altra banda, la normativa del POUM, estableix condicions estètiques i d'integració paisatgística d'àmbits específics, com Ntra. Sra del Vilar i Muntanya de Sant Joan, i a través de l'Art. 259 regula de forma genèric unes condicions del paisatge urbà i del seu entorn, especificant que es prohibeixen aquelles actuacions que produeixin una alteració important en el paisatge.

En aquest sentit, i donat l'impacte visual dels àmbits, s'introdueix a la normativa com a condicions generals dels ambients edificats l'establiment d'una llargada màxima per a les noves edificacions així com la prohibició del color blanc com a tractament general.

Ambient edificat 3:

- Sectors i àmbits inclosos:
  - PMU-1.- Portal Costa Brava (hoteler i comercial)
  - PAU-1.- Càmping La Sardana
  - SUD-3.- Sector residencial LES MIMOSES
- Regulació dels paràmetres per l'ambient: En la redacció de les figures de planejament es prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 i de la secció 2ª del Capítol 24 de les NIP del PDU com a directrius. El PAU-1, tot i no estar pendent de desenvolupament d'una figura de planejament, es troba en continuïtat amb el SUD2, pel que caldrà tenir en compte els mateixos criteris d'ordenació per garantir una imatge conjunta.

Finalment, cal assenyalar que es proposa afegir a la normativa una disposició transitòria per aquelles obres que es troben inacabades dins dels Ambients edificats definits.

3.4. Justificació de l'observança del desenvolupament sostenible

Respecte la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, article 3 TRLUC, i de les directrius generals per al planejament urbanístic, article 9 TRLUC, en relació al planejament que ara es tramita cal esmentar el següent:

a. La present modificació és coherent amb el concepte de desenvolupament sostenible contingut en l'article 3 TRLU i de forma més particular en els seus punts 1 i 2:

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Aquest principi té la seva plasmació en la legislació estatal a l'article 3 del Text Refós de la Llei de Sòl i Ordenació urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/2015. El legislador estatal configura un concepte ampli, d'acord amb les directrius del Dret Comunitari, del desenvolupament urbà sostenible en virtut del qual les polítiques públiques relatives a la regulació, ordenació i ocupació del sòl, s'han de desenvolupar en el medi urbà d'acord amb els principis de competitivitat i sostenibilitat econòmica, social i mediambiental, cohesió territorial i eficiència energètica i complexitat funcional, procurant que el sòl s'ocupi de forma eficient.

Els objectius de l'MpPOUM s'incardinen amb aquests principis, en la mesura que la seva finalitat fonamental és garantir una adequada ordenació de les àrees d'edificació aïllada més visibles, per tal que s'integrin amb l'entorn urbà i paisatgístic.

4. NORMATIVA

CAPITOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 - Abast i objecte

L'àmbit de l'MpPOUM abasta els sòls urbans i urbanitzables del municipi de Blanes.

L'objecte de la present Modificació puntual és l'adaptació de les Normes del POUM a les determinacions del PDU en relació a les disposicions normatives relatives a la integració paisatgística.

Tenen caràcter normatiu la normativa i els plànols O.1, O.2.1, O.2.2, O.2.3, O.2.4, O.2.5 i O.2.6.

Article 2 - Vigència

La vigència d'aquesta modificació s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores al DOGC i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva modificació o revisió.

Article 3 - Obligacions

Els particulars igual que l'administració pública, estan obligats al compliment de les disposicions sobre ordenació urbanística contingudes en el present instrument de planejament urbanístic

Article 4 - Interpretació

La present Normativa juntament amb els plànols d'ordenació constitueixen el cos normatiu específic de la present modificació i al seu àmbit d'aplicació, és a dir, als sòls urbans i urbanitzables de Blanes. En allò no previst per aquestes normes s'estarà a les determinacions del POUM, aprovat definitivament en data 19 de novembre de 2020 i publicat al DOGC núm. 8304 de 28 de desembre de 2020.

CAPITOL II. REGULACIÓ ESPECÍFICA

Article 5 - Inclusió d'un nou Capítol Vuitè d'Ambients edificats dins el Títol X - Protecció medi-ambiental i paisatgística

CAPITOL VUITÈ. AMBIENTS EDIFICATS

Art. 282 Definició dels Ambients edificats

1. *Els "ambients edificats" són aquells àmbits territorials formats per sòls urbans i urbanitzables en edificació aïllada on el paisatge assoleix una identitat clarament perceptible.*

2. *El Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí estableix que el planejament general municipal ha d'identificar els "ambients edificats" i establir una regulació urbanística d'integració paisatgística diferenciada. Aquesta identificació i regulació ha d'abastar tots els sòls ja ordenats i tots els sols pendents d'ordenació amb edificació aïllada d'acord amb la definició de l'article 61.1 de les NPI del PDU.*

3. *Aquestes normes defineixen els següents d'ambients edificats identificats d'acord al plànol O.01:*

   a. *Ambient edificat 0, constitueix aquest ambient el conjunt de parcel·les amb edificació aïllada situades en terrenys de poca pendent, dins la trama urbana consolidada, on l'espai obert no assoleix una identitat perceptible ni tenen un impacte paisatgístic considerable, excepte en els espais visibles des de les vies d'accés o des dels perímetres d'aquestes zones. En general no configuren una imatge de conjunt, ja que cada illa té una ordenació particular. Aquest ambient es regula segons el Títol IV, el Títol VII i el Títol X d'aquestes Normes.*

   b. *Ambient edificat 1, són aquelles àrees d'edificació aïllada integrades o en continuïtat amb la trama urbana consolidada, que constitueixen una imatge particular dins el nucli però que tenen un impacte paisatgístic baix, al no trobar-se en zones amb fortes pendents ni zones d'alta visibilitat. Els límits d'aquestes àrees tampoc constitueixen un impacte paisatgístic ja que es troben integrades dins la trama urbana. Aquest àmbit es troba pràcticament consolidat. Aquest ambient es regula segons el Títol IV, el Títol VII i el Títol X d'aquestes Normes.*

   c. *Ambient edificat 2, són aquells àmbits amb característiques similars que tenen un impacte paisatgístic considerable per la seva exposició, ja que són visibles i formen part del paisatge urbà de Blanes. Constitueixen aquest ambient, urbanitzacions disperses i desvinculades del nucli urbà, amb tipologia de cases aïllades amb espais visibles des de diversos punts del nucli i amb espais amb pendents de terreny considerables que generen uns escalonats de façanes. Aquest àmbit es troba pràcticament consolidat. Aquest ambient es regula segons el Títol IV, el Títol VII i el Títol X d'aquestes Normes*

   d. *Ambient edificat 3, constitueixen aquest ambient aquells àmbits no ordenats inclosos en sectors i àmbits pendents de desenvolupar, en que cal estudiar la seva ordenació tenint en compte sobretot el tractament amb els límits amb l'accés al nucli així com amb els espais oberts i els sistemes urbanístics d'espais lliures. Aquest ambient es regula segons el Títol IV, el Títol VII i el Títol X d'aquestes Normes. A banda, en el desenvolupament del planejament es prendran les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 i de la secció 2ª del Capítol 24 de les NIP del PDU com a directrius.*

Art. 283 Condicions generals dels Ambients edificats

1. *En zones d'edificació aïllada on existeixi un predomini de la massa forestal i a partir del nivell topogràfic +12 SNM, o del nivell que estableixi el municipi d'acord amb la seva configuració, no es permetrà la utilització del color blanc com a tractament general dels paraments construïts. En aquests casos, només es permetrà l'ús de colors terrossos.*

2. *Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'han d'esglaonar o s'han de descompondre en diversos elements simples articulats, de manera que s'eviti la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de nivell entre el terreny natural i el modificat. Les edificacions s'han de situar preferentment en les zones més planes de la parcel·la i paral·leles a les corbes de nivell*

3. *Per a les noves edificacions unifamiliars i ampliacions de les existents, amb la finalitat de controlar l'efecte pantalla d'edificis massa llargs i acotar el seu impacte excessiu, s'estableix una llargària màxima de les edificacions en la seva direcció paral·lela al carrer de 22m.*

4. *Pel que fa les àrees pavimentades de l'espai lliure d'edificació, es prioritzarà la instal·lació de paviments permeables o mixtes.*

5. *Pel que fa a la vegetació, el projecte que es desenvolupi, haurà d'incorporar un estudi de jardineria on es mapegin els arbres existents, els arbres a conservar i aquells de nova plantació. En aquest estudi caldrà incloure tots els espais lliures de la parcel·la, incloent el tractament dels límits entre parcel·les, la ubicació de tots els elements auxiliars com barbacoes, estenedors, casetes d'eines, etc. i l'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.*

Article 6 - Modificació de l'Art.83 Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani del POUM.

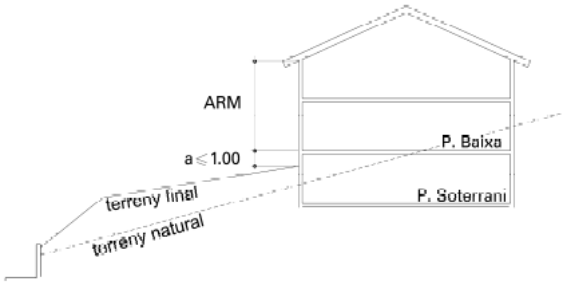
Art. 83. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) Planta baixa i planta soterrani

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació, excepte pels edificis per activitats industrials i comercials regulats en el apartat 2 d'aquest mateix article, es determinarà en cada punt a partir de la cota de la planta baixa o de la part de planta que tingui tal consideració, i ve definida per a cada una de les zones juntament amb el número de plantes.

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

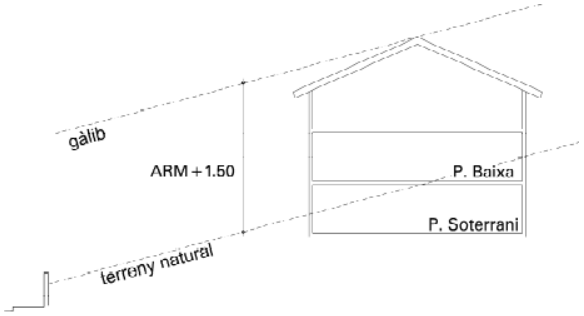
Tindrà la consideració de planta baixa la primera planta per sobre de la planta soterrani real o possible, segons la definició que segueix.

Tindrà la consideració de planta soterrani tota la planta o part de la planta que quedi enterrada i no sobresurti més de 1 m. del terreny final o d'acabat de la parcel·la. Únicament podrà esser aparent en tota la seva alçada, l'entrada i la porta del garatge en una amplada màxima de 4,50 m.



La cota de la planta baixa figurarà en la secció o seccions del projecte edificatori, referenciada al plànol topogràfic de la parcel·la, amb un nivell d'informació i precisió suficient per a la seva correcta identificació.

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



Els nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament, s'inclouran en el projecte edificatori, per a la sol·licitud de la llicència d'edificació.

2- Per a totes aquelles parcel·les incloses a l'ambient edificat 2 definit a l'Art. 282 d'aquestes Normes, excepte les incloses en el Pla especial de Sant Joan, pel que fa a l'edificació en pendent, en els casos que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cadascuna de les plantes o parts de les plantes que tinguin la consideració de planta baixa, se subjectaran a l'alçada màxima que correspongui per raó de cadascuna d'aquestes parts. En cap cas aquest esglaonament pot donar lloc a la visió aparent de més plantes de les permeses dins la zona, excepte quan la pendent sigui superior al 30%, en el que s'admet una planta aparent.

Article 7 - Modificació de l'Art. 85. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives del POUM

Art. 85. Construccions auxiliars i instal·lacions esportives

1.- Construccions auxiliars: S'entén per construccions auxiliars les edificacions i cossos d'edificacions al servei dels edificis principals.

Aquestes construccions, que computaran dins del volum màxim autoritzat en cada cas, se separaran dels llindars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals (excepte en el cas de piscines que la separació mínima serà de 3 metres).

Aquestes edificacions podran disposar-se aïllades, o bé, adossades a l'edifici principal. En els terrenys en declivi, amb pendents superiors al 60%, s'admetrà que l'alineació del garatge en un ample màxim de 6 metres s'ajusti a l'alineació del vial. Sempre que això succeeixi l'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta.

En els terrenys amb pendent ascendent tan sols s'admetran garatges en el tancament de parcel·la, o amb separació inferior a l'assenyalada com a separació de vial, quan quedin encastats en el massís de terres natural sempre que no sobrepassi una línia paral·lela a 1 m. per damunt de la rasant natural en un ample màxim de 6 metres. L'alçada màxima de l'edificació serà de 3,00 m en el seu punt mig mesurat verticalment des de la cota de nivell de la vorera fins a la línia horitzontal situada a l'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta

2.- Instal·lacions esportives: Es permet la instal·lació en el solar d'instal·lacions esportives, piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs, sempre que l'alçada de les seves tanques sigui com a màxim la fixada per les tanques de parcel·la, quan es situïn dintre de la franja de terrenys fixada com a separació de la construcció als límits de parcel·la. Aquestes instal·lacions a l'aire lliure no computaran a efectes d'edificabilitat ni d'ocupació.

Les instal·lacions de "barbacoa" es separaran un mínim de 3 mts. del llindars de la parcel·la.

Article 8 - Modificació de l'Art. 86. *Moviments de terra* del POUM:

Art.86 Moviments de terra

1.- En les parcel·les amb pendents i en els casos en que sigui necessari l'anivellació del sòl en terrasses, aquestes es disposaran de manera que la cota de cadascuna compleixi les següents condicions:

Les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 1,50m. per damunt i a 2,20 mts. per dessota de la cota natural del llindar. En qualsevol cas, aquestes plataformes d'anivellació no podran donar lloc a murs d'alçada superior a 2,50 metres.

Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada de 2,50 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit

Els murs interiors de parcel·la no superaran una alçada aparent de 2,50 mts. La distancia mínima entre els murs serà de 3 mts. i els talussos entre murs respectaran el terreny natural o no podran superar el 30% de pendent. En cas que es col·loquin jardineres o similars adossades al mur, l'alçada de la jardinera més l'alçada del mur aparent no sobrepassarà els 2,50m.

1.bis- Pels als ambients edificats 1 i 2 definits a l'Art. 282 d'aquestes Normes, per totes aquelles parcel·les dins la Clau 8 Cases aïllades, les plataformes d'anivellació en els primers 3 mts. a comptar perpendicularment des del límit dels llindars, no podran situar-se a més de 0'50 m. per damunt o per sota de la cota natural del llindar, excepte si se situa la rampa d'accés al garatge on s'admetran moviments de terra superiors als fixats si aquesta s'adossa a un llindar lateral de la parcel.la i sempre i quan no superin els màxims permesos per a l'interior de les parcel·les. Excepcionalment, en parcel·les amb longitud de façana igual o inferior a 20m, es podrà modificar el perfil del terreny natural en els llindars si queda justificat per una millor integració paisatgística i ajust als moviments de terres ja realitzats en les parcel·les confrontants, sempre i quan no es superin els màxims permesos per a les plataformes d'anivellament a l'interior de parcel·la descrites en aquest article. Aquesta modificació del terreny natural no podrà generar murs d'alçada superior a 2,50 metres. Les parcel·les incloses en el Pla especial de Sant Joan, a més, observaran les condicions que figuren a l'Annex 2 Condicions estètiques i d'integració paisatgística de la muntanya de Sant Joan, del POUM.

2.-Tal com s'especifica en l'Art. 83 d'aquesta Normativa, el projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència, haurà d'incorporar la indicació dels nivells del terreny natural, els de l'anivellació final de la parcel·la, així com la definició del seu tancament. Aquesta anivellació de la parcel·la no servirà per mesurar l'alçada reguladora màxima de l'edificació, que d'acord amb l'establert a l'esmentat Art. 83, es mesurarà a partir de la planta baixa.

Article 9 - Modificació Art. 207 *PAU 7.2- Carretera de Lloret 2 (discontinuo)* del POUM

Art. 207 PAU 7.2. Carretera de Lloret 2 (discontinuo)

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 7.2 - CARRETERA DE LLORET 2" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i ordenar l'accés a Blanes des de Lloret que permetran millorar la façana pública de la ciutat. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació n-4.9.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

- *Superfície: 31.225 m2*
- *El coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la es fixa en 1 m2 sostre/m2 sòl*
- *Cessions mínimes: La vialitat fixada als plànol de Zonificació*
    - *Espais lliures: 2.049 m2*
    - *Equipaments destinats a aparcament i serveis complementaris de*
    - *l'hospital comarcal: 1.745 m2*
    - *10% aprofitament urbanístic.*
- *Obligacions: Completar les obres d'urbanització*
- *Zonificació: Comercial (clau 11)*

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

4.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA:
Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització: conservació de les masses forestals existents, minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Recuperació del bosc de ribera i creació d'una franja de protecció del bosc de ribera dels torrents.
Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes. Establiment de requeriments constructius per tal de minimitzar el consum d'aigua als edificis.

5- Mesures per millorar els perímetres : en les distàncies fixades en el plànol d'ordenació que separen l'espai edificable del límit amb el sòl no urbanitzable, caldrà mantenir la vegetació existent així com instal·lar tanques amb materials i tons integrats amb l'entorn.

Article 10 - Modificació Art. 213 *PAU 12- Peixos Ros* del POUM

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 12 - PEIXOS ROS" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de possibilitar l'ampliació de les instal·lacions industrials confrontants.
El seu àmbit i zonificació urbanística es fixen als plànols de Zonificació n-4.6 i n-4.8.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents:
Superfície: 8.076 m2
Edificabilitat i usos: Els admesos en la zona industrial 10 b (3.580 m2 edificables)
Cessions mínimes : Espai lliures: 2.567 m2
10%aprofitament urbanístic

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i es preveu la seva execució en el primer sexenni.

4- Mesures per millorar els perímetres: en el límit amb el sòl no urbanitzable caldrà mantenir la vegetació existent així com instal·lar tanques amb materials i tons integrats amb l'entorn.

Article 11 - Modificació de l'Art. 259. *Protecció del paisatge urbà i el seu entorn* del POUM

Art. 259. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn

1.- A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge de les diferents àrees urbanes del municipi, l'ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

1bis - Per a totes aquelles parcel·les incloses a l'ambient edificat 2 definit a l'Art. 282 d'aquestes Normes, excepte les incloses en el Pla especial de Sant Joan, en aquells àmbits més exposats o en continuïtat amb els espais oberts, es minimitzarà la visibilitat de les edificacions mitjançant la plantació d'arbres per esmorteir l'impacte.

2.- En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrassaments, murs, tales intensives d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on es situïn.

3.- L'Ajuntament podrà redactar una ordenança amb la finalitat de desenvolupar les previsions del present precepte, i intervenir en les mitgeres existents o altres llocs que incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà.

L'Ajuntament fixarà les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat.

Article 12 - Modificació de *l'Art.263 Tanques* del POUM

Art. 263 Tanques

1.- El tancament de les parcel·les configura en gran manera el paisatge urbà de l'espai públic. Aquest POUM, manté com a criteri la diversitat d'alçades, materials i color dels tancaments actuals. Aquests, no obstant, es supeditaran als criteris exposats a l'Art. 259 d'aquesta Normativa, i l'ajuntament podrà fixar les mesures adients, de conservació, pintat o color, o altres per adequar els tancaments als esmentats criteris de protecció del paisatge urbà.

Les tanques amb front a espais públics hauran de subjectar-se en tota la seva longitud, a les alineacions i rasants d'aquests, però, es permet retardar-la o retranquejar-la en part, amb la finalitat de relacionar millor l'edificació principal o les edificacions auxiliars amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat a càrrec del propietari d'aquest sòl.

Es prohibeixen explícitament les tanques de filat metàl·lic, bloc de formigó o totxana sense arremolinar o pintar, o similar, que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum.

2.- En les zones d'edificació unifamiliar aïllada, cases agrupades i alineacions a vial reculades, les tanques de material opac tindran una alçada màxima de 1,60 m. d'alçada, i fins a 2,20 m amb tanca vegetal, o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic. En cas de pendent del carrer o de pendent de parcel·la, la tanca seguirà preferentment la mateixa pendent, i en el cas d'executar-se en trams

horitzontals es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., poden assolir en el punt màxim l'alçada de 2,20 m amb material opac.

No obstant, aquestes tanques podran assolir una alçada de 1,80 m amb material opac, i fins a 2,40 m amb tancament vegetal en el cas de limitar amb un eix de la xarxa viària bàsica per tal de reduir el nivell de contaminació acústica.

Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m., d'acord amb les condicions establertes a l'Art. 86 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,50 m. en les condicions fixades a l'Art. 85. En qualsevol cas, la suma de l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer més la part opaca de la tanca no podrà ser superior a 2,50 m.

En cas que la tanca faci de mur de contenció en el límit amb els veïns, la part vista interior de la suma de l'alçada del mur de contenció més la part opaca de la tanca, no pot ser superior a 1,60 m.

Per sobre del mur de contenció, es permet una tanca d'una alçada màxima d'1,10 m. De material vegetal o material translúcid tipus reixat o metàl·lic.

2bis- Per a totes aquelles parcel·les incloses a l'ambient edificat 2 definit a l'Art. 282 d'aquestes Normes, excepte les incloses en el Pla especial de Sant Joan, amb l'objectiu de garantir la visió del litoral des dels espais públics, s'estableix que l'alçada màxima de les tanques de les noves edificacions unifamiliars en sòls amb pendent superior al 20%, sigui de 1,3m si la parcel·la és descendent des del vial, i de 1,5m si la parcel·la és ascendent, amb material opac i dins a 2,20m amb tanca vegetal. Excepcionalment, en terrenys en pendent en els quals la tanca faci la funció de mur de contenció, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a 2,50 m.

3.- En la zona de cases agrupades (Clau 7) del conjunt històric "Nostra Sra. del Vilar", les tanques interiors de separació de parcel·les seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. sent la resta translúcides fina a una alçada màxima de 1,80 m, podent-se instal·lar massissos vegetals amb tanca metàl·lica intermitja. Les tanques a carrer seran opaques fins a una alçada màxima de 40 cm. I la resta translúcides fins a una alçada de 1,20 m.

4.- En les zones d'edificació plurifamiliar, les tanques a carrer o entre finques veïnes tindran una alçada màxima de 1,80 m. amb material opac, i podran assolir fins a 2,40 m. d'alçada màxima amb tancament vegetal o de material translúcid tipus reixat o metàl·lic.

5.- La construcció de tanques a l'espai agrari, i en el sòl no urbanitzable en general, ha de limitar-se a aquells casos en què siguin imprescindibles per les circumstàncies del lloc o es justifiqui la seva necessitat per atendre els requeriments productius de l'explotació. Es recomana, quan sigui funcionalment possible, la utilització d'altres sistemes que la tanca per l'assenyalament del límit de la propietat o de l'àmbit de l'activitat. Les directrius específiques o els instruments urbanístics d'ordenació del paisatge poden prohibir les tanques en determinats àmbits de l'espai agrari.

En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinegètic, per a permetre el pas de la fauna al seu través. Aquestes tanques de finques han de conformar-se amb montans de fusta amb una distància entre montans superior a 1,00 m, amb una alçada màxima de 1,50 m i dos travessers del mateix material amb una distància mínima entre ells superior a 40 cm , o amb montans de granet o formigó amb una alçada màxima de 1,50 m i un màxim de tres cables d'acer com a travessers, tanca de filat ecològic amb una alçada màxima de 1,50 m (malla anodada rectangular de mides mínimes 30 cm x 15 cm), vegetals o murets de pedra seca, amb una alçada màxima de 0,90 m amb obertures arran de terra pel pas lliure de la fauna (sense que pugui superposar o sobresortir altres elements de tancament o decoratius).

Les tanques poden ser de vegetal viu o de materials que permetin la transparència en tota la seva alçada. Les tanques visualment permeables poden complementar-se amb vegetació pròpia de l'entorn per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi. Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que poden incorporar diferències per tal de millorar la integració amb l'entorn si aquest no és homogeni. Els materials manufacturats utilitzats en les tanques han de tenir colors discrets per tal que s'integrin bé en gamma cromàtica del lloc. Les tanques d'obra existents i les de caràcter excepcional s'han de tractar amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge.

6.- En cas de tanques per a explotacions ramaderes s'adequaran a les necessitats funcionals de les mateixes, amb les mesures d'integració paisatgística adients en cada cas per a millorar la seva integració paisatgística.

Amb caràcter excepcional només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on es dugui a terme una activitat econòmica acreditada, i per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no hi hagi altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

7.- Si les tanques són d'origen vegetal s'haurà de tenir en compte la Resolució AAR/2999/2007, de 28 de setembre, per la qual es prohibeix la plantació en espais públics d'espècies susceptibles al foc bacterià (Erwinia amylovora), i el Decret 42/2007, de 20 de febrer (DOGC núm. 4827, de 22/02/2007) pel qual s'estableixen mesures per a la prevenció del foc bacterià (Erwinia amylovora).

També s'haurà de potenciar l'elecció d'espècies autòctones, adaptables a les característiques del sòl i de baix consum hídric i, a la vegada, concordants amb la vegetació i el paisatge existent.

8.- L'Ajuntament podrà fixar mitjançant la corresponent ordenança de tanques, unes alçades i característiques específiques per a zones concretes, que modificaran o substituiran les anteriors determinacions.

9.- Les parcel·les que es trobin dins la Zona de servitud de protecció del dominio público marítimo-terrestre hauran de donar compliment a l'especificat a l'Art.47 del RGC, de tal manera que només podran ser totalment opaques fins a una altura màxima d'un metre.

Article 13 - Modificació de l'Art. 266. *Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la* del POUM

Art. 266 Pavimentació de l'espai lliure

Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, en les zones d'ordenació segons edificació aïllada es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 10% en les parcel·les de superfície superior a 1200 m2, d'un 30% en les parcel·les de superfície entre 1200 i 300 m2, i d'un 40% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. Aquests percentatges es reduiran en els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, en els quals no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests. S'inclou dins aquesta àrea pavimentada d'espai lliure d'edificació tot aquell espai pavimentat sigui per accedir a l'habitatge així com l'àrea de les piscines.

Pel que fa l'ús d'activitat econòmica i industrial, la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, es podrà destinar a aparcament, sempre que s'opti per solucions permeables o mixtes, a excepció de les parcel·les d'ús industrial on, de forma justificada, podrà pavimentar-se amb altres solucions fins a un 80% de l'espai lliure no edificat.

Article 14 - Modificació de l'Art.12- *Determinacions per la Zona Residencial Plurifamiliar en el bloc lineal (clau 3.1 Valldolig)* de l'Annex-2 del POUM

Art.12- Determinacions per la Zona Residencial Plurifamiliar en el bloc lineal (clau 3.1 Valldolig)

(...)
16.- En les franges entre els gàlibs edificatoris fixats en el plànol d'ordenació i els límits amb el vial, caldrà mantenir la vegetació existent o realitzar plantacions d'arbrat, així com instal·lar tanques amb materials i tons integrats amb l'entorn.

Article 15 - Modificació de l'Art. 200. *PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA* del POUM

Art. 200. PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA

1.- Es delimita el polígon d'actuació "PAU 1 - CÀMPING LA SARDANA" discontinu de sòl urbà no consolidat per tal d'ordenar la transformació de l'àmbit ocupat per l'antic càmping la Sardana, situant l'edificabilitat residencial junt al límit nord de l'àmbit, i en l'illa situada al costat de l'avinguda Europa, i reservant la resta dels terrenys per a parc urbà, tal com es grafia en els plànols de zonificació n-4.2 i n-4.3

Aquest P.A. recull les condicions del conveni signat amb la propietat, i delimita l'àmbit a on es situarà l'edificabilitat. El projecte d'edificació podrà ajustar els límits de l'edificació respectant una separació mínima de 4 metres al límit del carrer i sense ultrapassar una línia màxima paral·lela al carrer a 22m. del mateix, una llargada màxima de l'edificació de 50 metres i una separació mínima entre edificis de 6 metres.

2.- Els paràmetres urbanístics fixats pel seu desenvolupament són:

Superfície total: 4,60 Has
Sostre màxim edificable segons conveni: 11.172 m2 (h. lliures) + 4.788 m2 (h. prot. oficial)
Alçada màxima 13,20m (PB+3) per l'edificació situada a la part nord pel polígon
19,40m (PB+5) per l'edificació situada al carrer de la Plantera
Densitat: 1 habitatge/100m2 construïts
Cessions: Espais lliures 29.925 m2
Vialitat del sector
10% d'aprofitament urbanístic
Usos : Els de la zona 5, definits a Art. 159
Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública, d'acord amb la localització fixada en el plànol de zonificació, com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.
El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 100 m² per habitatge.
Obligacions : Executar les obres d'urbanització

3.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de sis anys.

4.- Caldrà donar compliment a les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 i de la secció 2ª del Capítol 24 de les NIP del PDU dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament en data 28 de gener de 2021.

Article 16 - Modificació de l'Art. 198. *PMU 1 - PORTAL COSTA BRAVA* del POUM

Art. 198. PMU 1 - PORTAL COSTA BRAVA.

1.- L'àmbit de l'àrea Portal Costa Brava situat al costat de l'avinguda Catalunya, s'ordenarà mitjançant la tramitació d'un Pla de Millora Urbana, per tal de constituir un nou eix de centralitat urbana de la ciutat, a partir de la creació d'un gran parc, amb equipaments bàsics de la ciutat i un nou pol de dinamització del sector turístic hoteler de la ciutat, amb centre de convencions i serveis annexes al mateix.

2.- L'ordenació de tot aquest àmbit s'adequarà com un gran parc urbà recolzat sobre l'Avinguda de Catalunya i constituïda com un gran passeig fins al mar, i amb les principals edificacions situades en la part final i més ample d'aquest àmbit, al voltant de la plaça urbana i final del mateix. L'ordenació d'aquest àmbit mantindrà com a espais lliures un mínim del 40% de la seva superfície total.

Atès que part del sector es troba en zona de flux preferent i zona inundable, s'haurà d'ajustar l'ordenació a les limitacions d'usos i condicions dels articles 9ter i 14 bis del RDPH, d'acord amb els criteris de l'informe de l'ACA de 6 de maig de 2019.

Superfície total de l'àmbit: 6,62 Ha.
Sostre equipaments: Edifici serveis ajuntament, oficines i annexes: 10.000 m2
Auditori: 5.000 m2
Sostre per a usos hotelers:
Hotel 4 : 15.000 m2*
Aparthotel: 10.000 m2
Serveis hotelers i equipaments privats lligats a l'activitat hotelera (centre de convencions, spa, fitness, etc...): 5.000 m2
Sostre comercial: 5.000 m2 (d'acord amb l'informe de l'ACA de 15/02/2018 no es permet la construccions de grans equipaments comercials on es puguin donar-se grans aglomeracions de poblacions, com centres comercials amb diversitat d'establiments de superfícies de venda de més de 1.300 m2 i centres comercials unitaris de superfície de venda superiors a 2.500 m2).

L'ajuntament podrà destinar el sostre d'equipaments a altres usos d'equipaments d'interès general que siguin idonis en aquest emplaçament.

Transitòriament es permetrà la reutilització de les actuals instal·lacions i les obres d'adequació associades, per destinar-les a usos i activitats d'interès públic, mentre i tant no es redacti i desenvolupi el futur PMU, sempre i quan es tracti d'usos i obres de caràcter provisional, d'acord amb l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme

3.- Caldrà donar compliment a les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 i de la secció 2ª del Capítol 24 de les NIP del PDU dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament en data 28 de gener de 2021.

Article 17 - Modificació de l'Art. 224. SUD 3 – *Sector Les Mimoses* del POUM

Art. 224. SUD 3 – Sector Les Mimoses

Es delimita el sector en l'àmbit que ocupa el càmping Les Mimoses per a possibilitar la seva transformació una àrea de creixement residencial, en edificació de blocs plurifamiliars de característiques similars al sector Valldolig proper.

1.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació son els següents:

Superfície: 1,59 Has
Índex d'edificabilitat brut: 0,35 m2st/m2s

0,03 m2st/m2s per usos comercials o altres no residencials

Densitat màxima 38 habitatges/Ha

Alçada màxima PB+3

Es reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifica per a l'ús residencial de nova implantació, del qual el 10% serà de règim concertat i el 20% de protecció pública en règim general i/o especial.

El nombre d'habitatges de protecció pública serà el resultant de dividir el sostre corresponent per 92 m² per habitatge.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures 20% de l'àmbit del sector

Equipaments 10% de l'àmbit del sector

15% aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 221 d'aquesta normativa.

Mentre no es desenvolupi el pla parcial es podran mantenir els usos actuals, permetent-se les obres de reforma i millora dels serveis urbanístics.

4.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació per compensació bàsica, i el termini màxim d'execució serà de dotze anys.

5.- Mesures preventives, correctores o compensatòries suggerides a l'ISA.

Mesures per l'acondicionament de l'espai verd i la urbanització : minimitzar els espais impermeables, utilitzar espècies locals per l'enjardinament. Protecció el bosc de ribera i les masses forestals associades a la riera.

Mesures per afavorir l'estalvi d'aigua. Establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials, per ser utilitzades per al rec de les zones verdes.

Establiment de requeriments constructius per tal de reutilitzar i minimitzar el consum d'aigua als edificis.

6.- Caldrà donar compliment a les disposicions de la secció 2ª del Capítol 23 i de la secció 2ª del Capítol 24 de les NIP del PDU dels sòls no sostenibles del litoral gironí aprovat definitivament en data 28 de gener de 2021.

S'afegeix una Disposició transitòria vuitena al POUM

Disposició Transitòria Vuitena

Aquelles actuacions incloses en un dels Ambients edificats descrits a l'Art. 282.3 que es troben parcialment edificades d'acord a una llicència atorgada amb anterioritat, podran finalitzar les obres, sempre i quan es compleixin les següents condicions:

- *No es troben en situació de fora d'ordenació pel planejament vigent*
- *No tinguin una incidència rellevant sobre el paisatge i l'entorn*
- *Estigui consolidada l'estructura, la coberta i més del 50% dels tancaments exteriors*
- *Els usos previstos siguin compatibles amb el planejament vigent*
- *La proposta d'obres que figuri en el Projecte en base al qual es sol·licitarà llicència d'obres, en cas que aquesta estigui caducada, no comportarà un augment en la disconformitat de l'edificació.*

5. MESURES PER A L'ASSOLIMENT D'UNA MOBILITAT SOSTENIBLE

L'article 118.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, que regula les determinacions i la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic, estableix:

"Les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. (...) També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent."

El Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, estableix a l'art. 3.1 relatiu a l'àmbit d'aplicació, el següent:

"Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats."

El present document de modificació puntual no es troba en cap dels supòsits esmentats, atès que la present modificació no comporta una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable, ni tampoc la implantació de nous usos o activitats, atès que el que es proposa és la reordenació dels usos i activitats admeses en el sòl urbà en coherència als admesos per la legislació urbanística vigent. Pel que es conclou que no es necessària la incorporació d'un estudi d'avaluació de mobilitat generada.

6. AVALUACIÓ ECONÒMICA I INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

L'article 99 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 del 22 de febrer, considera que les modificacions de planejament general que comportin un increment de sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o la transformació d'usos requereix, entre d'altres coses:

Art. 99.1c Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata.

Per altra banda, el Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i concretament la obligatorietat d'assegurar la viabilitat econòmica a les operacions urbanístiques és recull a l'article 22.5:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Tanmateix l'objectiu general de la present MpPOUM és ordenar i adaptar els sòls ordenats i no ordenats a les determinacions d'integració paisatgística que defineix el PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí. Aquesta adaptació del planejament urbanístic no comporta cap aprofitament urbanístic, en el sentit que no s'incrementa el sostre edificable, ni densitat d'ús residencial o de transformació d'usos, pel que es considera innecessària l'avaluació de la viabilitat econòmica i financera.

7. MEMÒRIA SOCIAL I IMPACTE EN FUNCIÓ DEL GÈNERE

La present modificació no altera les determinacions del POUM en relació a les previsions d'habitatge públic, atesa la naturalesa dels ajustos proposats, que no suposen un increment de sostre residencial que permeti plantejar-se nous objectius en relació a les polítiques d'habitatge assequible del municipi. En aquest sentit, es pot considerar que la proposta suposa una actuació que no requereix l'aplicació de les reserves per a habitatge protegit previstes per l'article 57.3 del TRLU.

Pel que fa a l'avaluació de l'impacte de la proposta en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials, la proposta no incideix en condicions que puguin alterar l'impacte de gènere atès que l'objectiu principal de l'MpPOUM és adaptar la regulació del sòl urbà en les àrees determinades com a edificació aïllada, d'acord a les determinacions de les NPI del PDU. No obstant, es considera que aquesta ordenació ha de vetllar per garantir els principis bàsics com ara la seguretat i l'accessibilitat en aquells espais públics o que tinguin impacte sobre els espais d'ús públic.

A Barcelona, juny de 2026

Clara Roig, Arquitecta

Clara Roig Cortès - DNI 39709437Y (TCAT)
Firmado digitalmente por Clara Roig Cortès - DNI 39709437Y (TCAT)
Fecha: 2026.07.06 09:48:04 +02'00'

Enric de Bargas, Ambientòleg

Enric De Bargas Sellarés - DNI 46772683K (TCAT)
Firmado digitalmente por Enric De Bargas Sellarés - DNI 46772683K (TCAT)
Fecha: 2026.07.06 09:48:55 +02'00'

8. PLÀNOLS

01. Proposta ambients edificats E: 1/15000

02.1 Proposta ambients edificats + qualificacions urbanístiques E: 1/5000

02.2 Proposta ambients edificats + qualificacions urbanístiques E: 1/5000

02.3 Proposta ambients edificats + qualificacions urbanístiques E: 1/5000

02.4 Proposta ambients edificats + qualificacions urbanístiques E: 1/5000

02.5 Proposta ambients edificats + qualificacions urbanístiques E: 1/5000

02.6 Proposta ambients edificats + qualificacions urbanístiques E: 1/5000

03.1 Justificació compliment Llei de Costes E: 1/5000

03.2 Justificació compliment Llei de Costes E: 1/5000

03.3 Justificació compliment Llei de Costes E: 1/5000

Llegenda

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

1 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS

Blanes (La Selva)

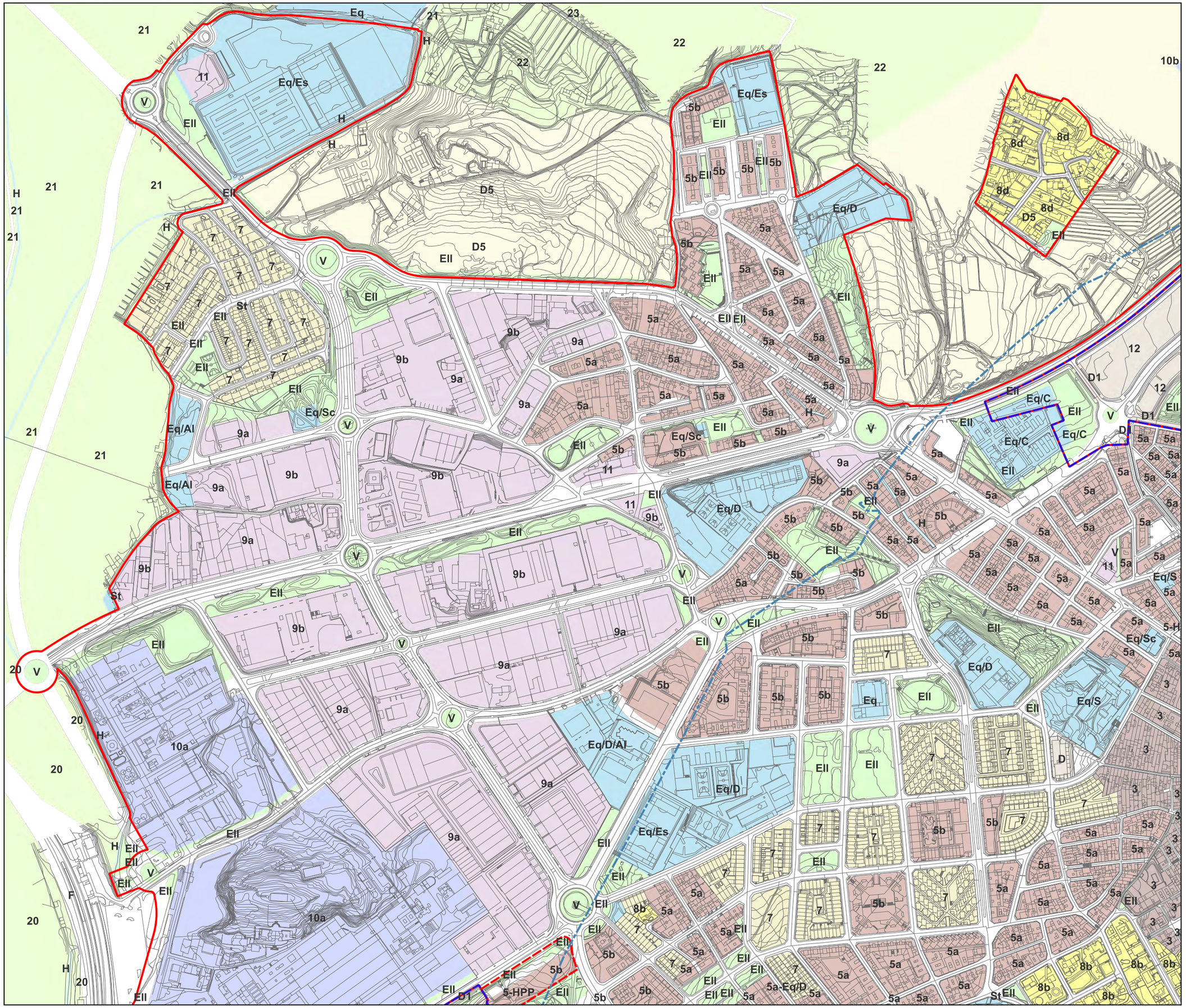
Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 15.000

Juny 2026

N



Llegenda

Límits Municipals

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció Domini públic MarítimTerrestre
- Zona influencia 1000m

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Classificació del Sòl

- SNC. Sòl Urbà No consolidat
- SUC. Sòl Urbà Consolidat
- SUD. Sòl Urbanitzable Delimitat

Qualificacions urbanístiques

- 5b. Eixample, Illa oberta
- 7. Agrupacions de cases
- 8b. Cases aïllades par. Min. 400 m2
- 8d. Cases aïllades par. Min. 800 m2
- 9a. Activitat econòmica, Serveis
- 9b. Activitats econòmiques i industrials, illes ocupades encara per determinar
- 10a. Activitat econòmica, Industrial
- 11. Comercial
- Ell. Espais lliures
- Eq/D. Equipament Docent
- Eq/D/Al. Equipament Docent i Altres
- Eq/Es. Equipament Esportiu
- Eq/Sc. Equipament Socio cultural
- St. Serveis Tècnics
- SX1. Sistema viari: eixos estructurants
- SX2. Sistema viari: altre viari en sòl urbà
- V. Espais lliures

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

2.1 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Blanes (La Selva)

Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N

Llegenda

- Límits Municipals

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció Domini públic MarítimTerrestre
- Zona influencia 1000m

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Classificació del Sòl

- SNC. Sòl Urbà No consolidat
- SUC. Sòl Urbà Consolidat
- SUD. Sòl Urbanitzable Delimitat

Qualificacions urbanístiques

- 5b. Eixample, Illa oberta
- 7. Agrupacions de cases
- 8b. Cases aïllades par. Min. 400 m2
- 8d. Cases aïllades par. Min. 800 m2
- 9a. Activitat econòmica, Serveis
- 9b. Activitats econòmiques i industrials, illes ocupades encara per determinar
- 10a. Activitat econòmica, Industrial
- 11. Comercial
- Ell. Espais lliures
- Eq/D. Equipament Docent
- Eq/D/Al. Equipament Docent i Altres
- Eq/Es. Equipament Esportiu
- Eq/Sc. Equipament Socio cultural
- St. Serveis Tècnics
- SX1. Sistema viari: eixos estructurants
- SX2. Sistema viari: altre viari en sòl urbà
- V. Espais lliures

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

2.2 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Blanes (La Selva)

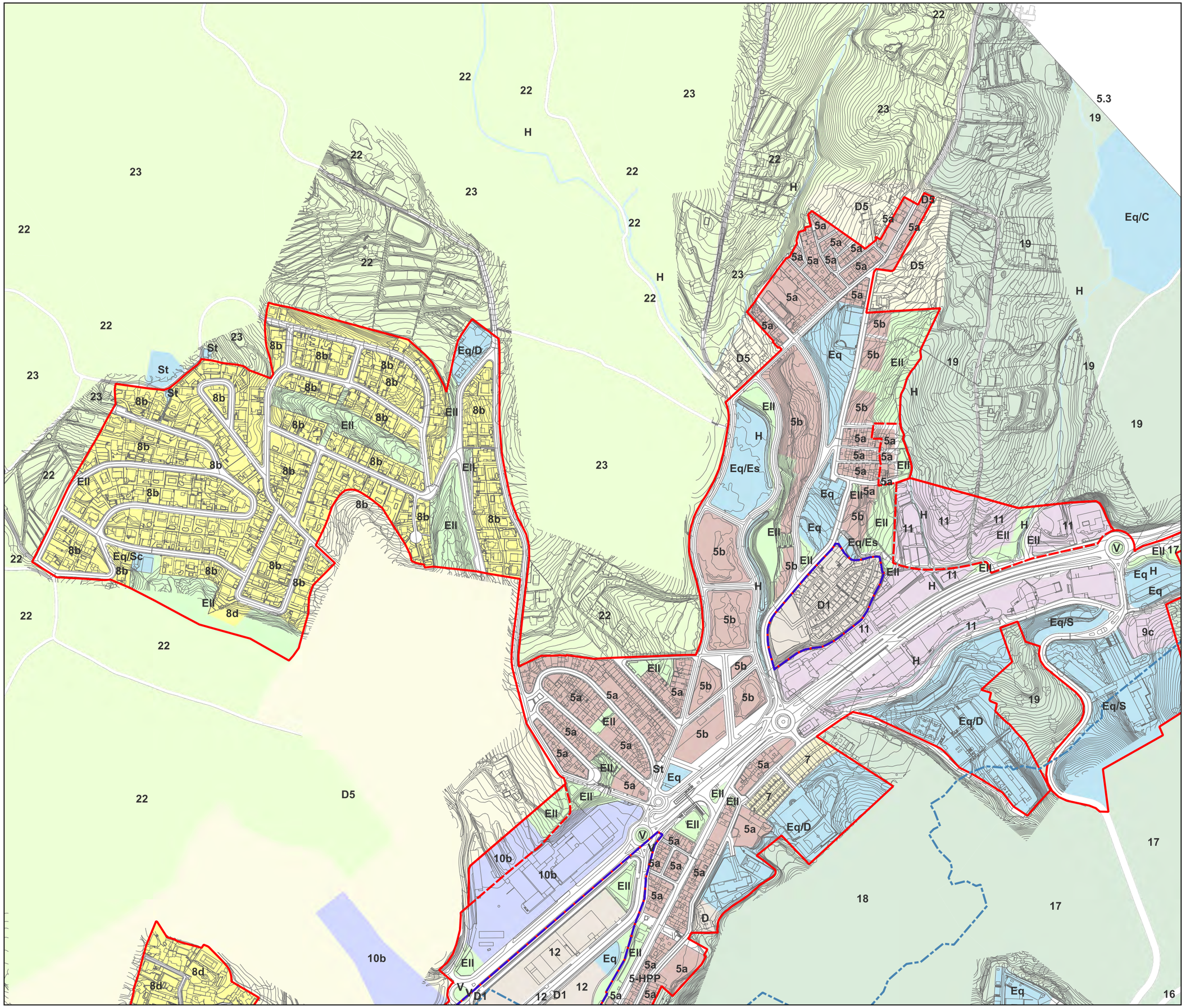
Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N



Llegenda

- Límits Municipals

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció DP marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Qualificacions urbanístiques

- 11. Comercial
- 23. Forestal
- 5b. Eixample, Illa oberta
- 8b. Cases aïllades par. Min. 400 m2
- D1. Urbanitzable, Desenvolupament per ús d'habitatge
- Ell. Espais lliures
- Eq/Es. Equipament Esportiu
- Eq/Sc. Equipament Socio cultural
- H. Hidràulic
- St. Serveis Tècnics
- SX2. Sistema viari.Altre viari en sòl urbà

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

2.3 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Blanes (La Selva)

Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis
d'Urbanisme, Territori
i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N

Llegenda

Límits Municipals

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció DP marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Classificació del sòl

- SNC. Sòl Urbà No consolidat
- SUC. Sòl Urbà Consolidat
- SUD. Sòl Urbanitzable Delimitat

Qualificacions urbanístiques

- 5b. Eixample, Illa oberta
- 6. Blocs aïllats
- 8b. Cases aïllades par. Min. 400 m2
- 8d. Cases aïllades par. Min. 800 m2
- 8e. Cases aïllades par. Min. 2000 m2
- Ell. Espais lliures
- Eq/Es. Equipament Esportiu
- Eq/Sc. Equipament Socio cultural
- H. Hidràulic
- SX2. Sistema viari.Altre viari en sòl urbà

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

2.4 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Blanes (La Selva)

Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N

Llegenda

Límits Municipals

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció Domini públic marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Classificació del Sòl

- SNC. Sòl Urbà No consolidat
- SUC. Sòl Urbà Consolidat
- SUD. Sòl Urbanitzable Delimitat

Qualificacions urbanístiques

- 11. Comercial
- 8b. Cases aïllades par. Min. 400 m2
- 8d. Cases aïllades par. Min. 800 m2
- 8e. Cases aïllades par. Min. 2000 m2
- 9b. Activitats econòmiques i industrials, illes ocupades encara per determinar
- Ell. Espais lliures
- St. Serveis Tècnics
- SX2. Sistema viari.Altre viari en sòl urbà

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

2.5 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Blanes (La Selva)

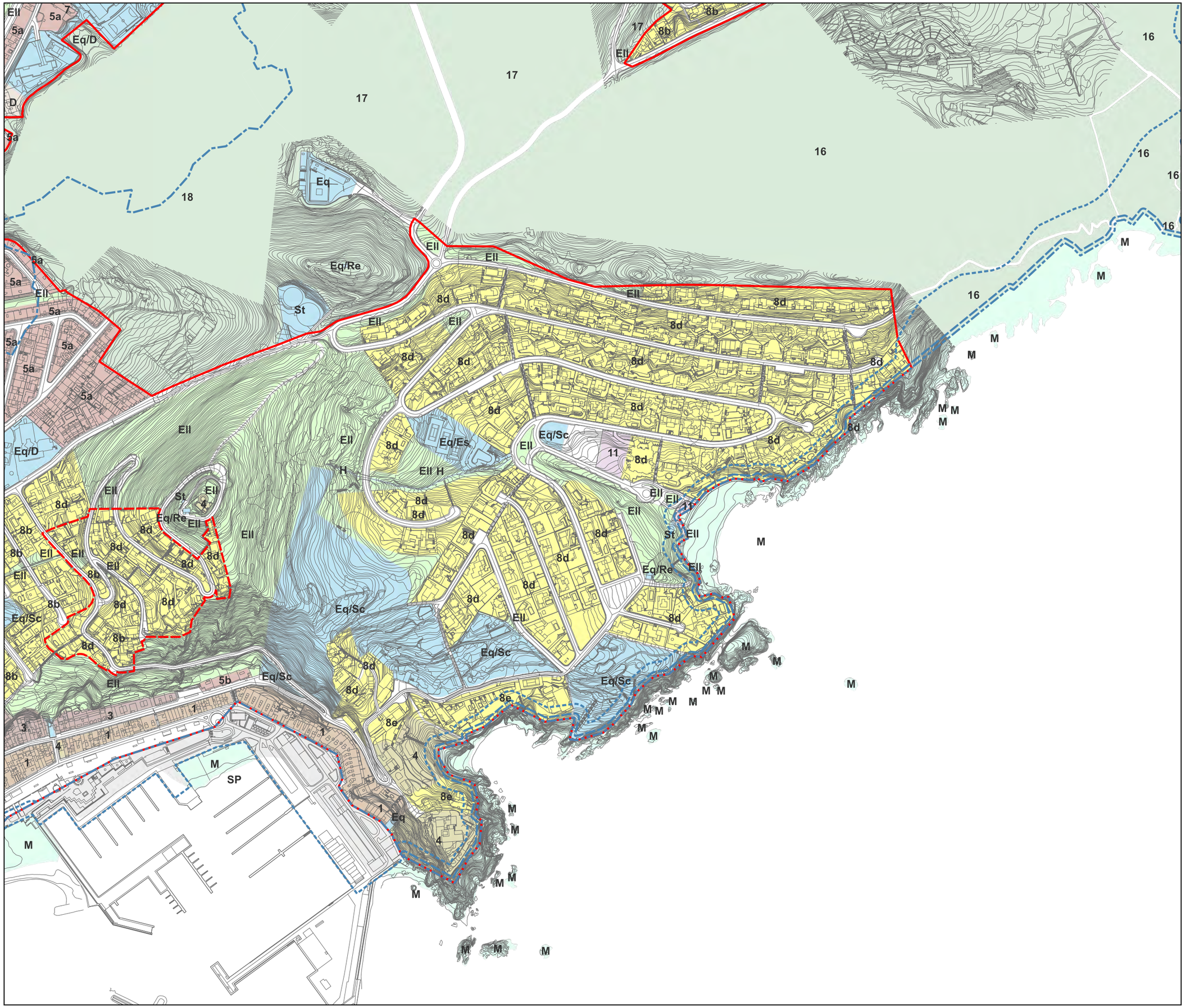
Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N



Llegenda

- Límits Municipals

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció DP marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Classificació del Sòl

- SNC. Sòl Urbà No consolidat
- SUC. Sòl Urbà Consolidat
- SUD. Sòl Urbanitzable Delimitat

Qualificacions urbanístiques

- 11. Comercial
- 8b. Cases aïllades par. Min. 400 m2
- 8d. Cases aïllades par. Min. 800 m2
- 8e. Cases aïllades par. Min. 2000 m2
- Ell. Espais lliures
- Eq/Es. Equipament Esportiu
- Eq/Re. Equipament Religiós
- Eq/Sc. Equipament Socio cultural
- H. Hidràulic
- St. Serveis Tècnics
- SX1. Sistema viari: eixos estructurants
- SX2. Sistema viari.Altre viari en sòl urbà

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

2.6 PROPOSTA AMBIENTS EDIFICATS QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES

Blanes (La Selva)

Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N

Llegenda

Límits Municipals

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud tràsnit
- Protecció DP marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

Acceso peatonal
AM - Acceso al mar
Acceso rodado
AM - Acceso al mar

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

3.1 JUSTIFICACIÓ COMLPIMENT LLEI DE COSTES

Blanes (La Selva)

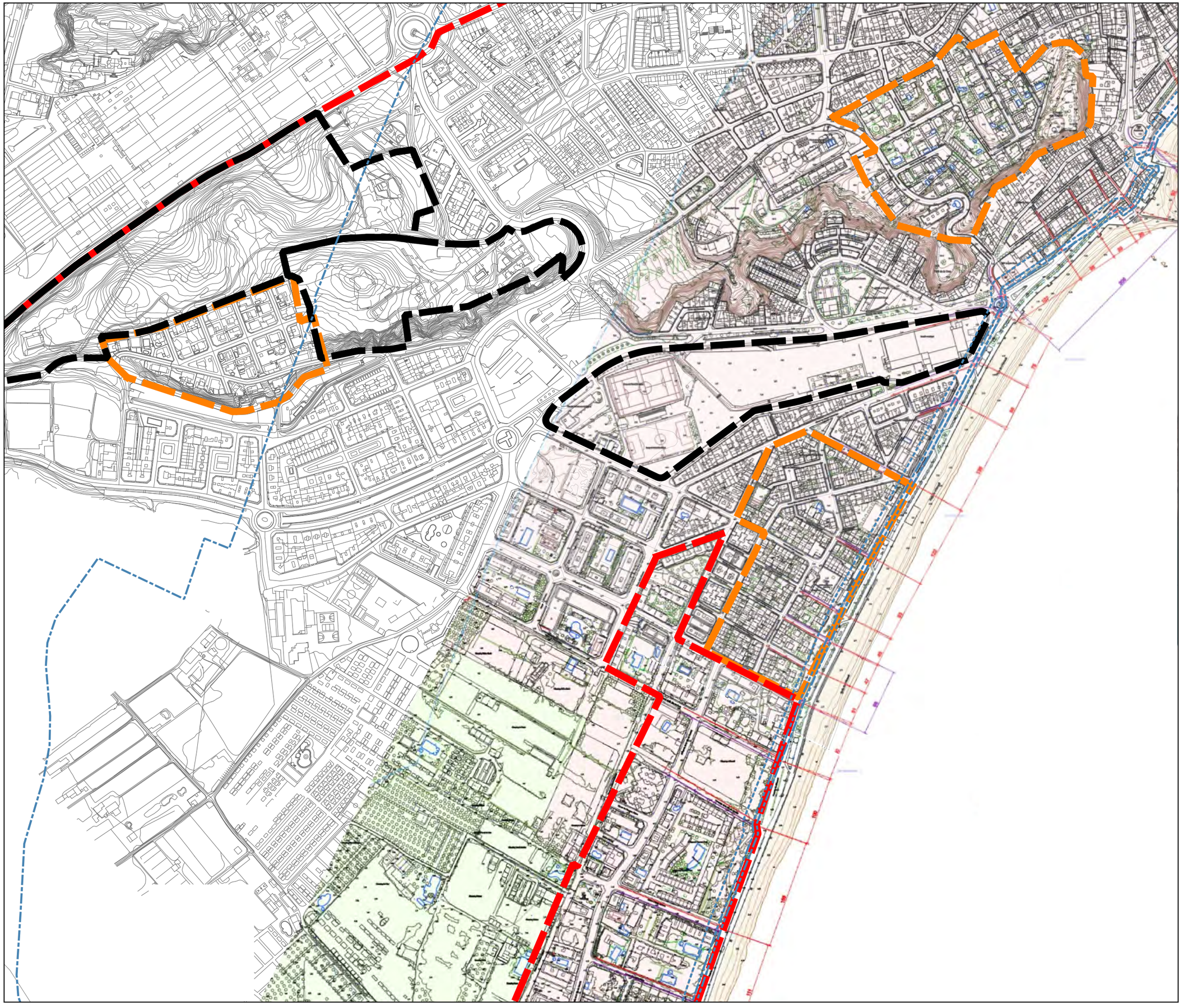
Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N



Llegenda

Límits Municipals

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció DP marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

Acceso peatonal
AM - Acceso al mar
Acceso rodado
AM - Acceso al mar

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

3.2 JUSTIFICACIÓ COMLPIMENT LLEI DE COSTES

Blanes (La Selva)

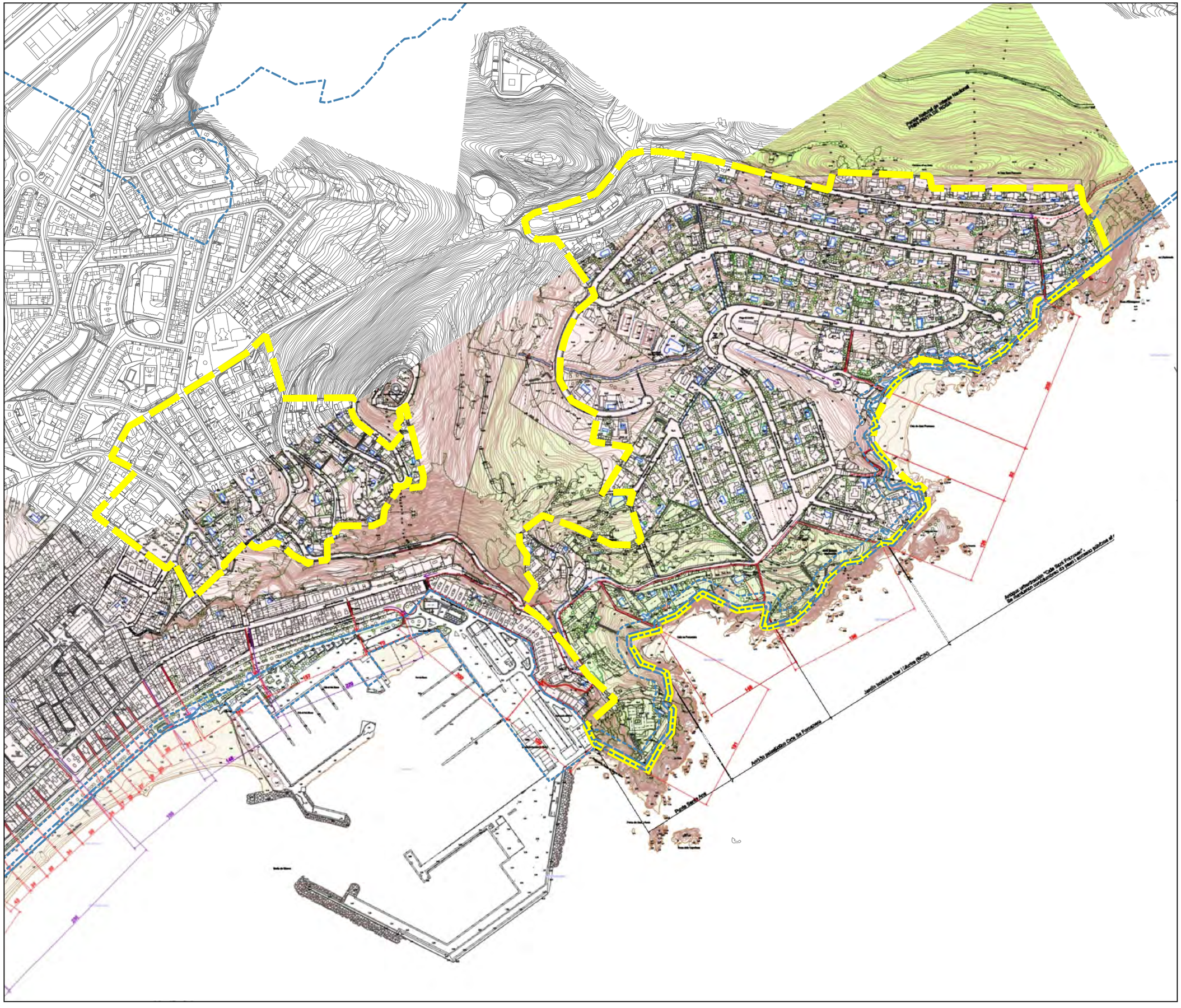
Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

Juny 2026

N



Llegenda

Límits Municipals

Proposta ambients edificats

- Proposta Ambient 00
- Proposta Ambient 01
- Proposta Ambient 02
- Proposta Ambient 03

Delimitació línia de costa

- Domini públic marítimo terrestre
- Limit interior Zona servitud trànsit
- Protecció DP marítimo-terrestre
- Zona influencia 1000m

- Acceso peatonal
- AM - Acceso al mar
- Acceso rodado
- AM - Acceso al mar

Modificació puntual POUM. Adaptació PDU de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí

3.3 JUSTIFICACIÓ COMLPIMENT LLEI DE COSTES

Blanes (La Selva)

Fundació Municipalista d'Impuls Territorial

ACM
Serveis d'Urbanisme, Territori i Medi Ambient

DIN-A3· 1 : 5.000

N

Juny 2026