



Normativa

doc. aprovació inicial - desembre de 2014



POUM pla d'ordenació
urbanística municipal
D'ARGENTONA

Normativa

Land Urbanisme i Projectes SLP
doc. aprovació inicial -desembre de 2014

ÍNDIX

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL	11
CAPÍTOL PRIMER - NATURALESA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.....	11
Art. 1. Naturalesa, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.....	11
Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió.....	11
Art. 3. Abast normatiu, i contingut.....	11
Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal	12
Art. 5. Interpretació del seu contingut.....	12
TÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA	13
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.....	13
Art. 6. Desenvolupament del Planejament	13
Art. 7. Polígons d'actuació urbanística. Precisió dels límits	13
Art. 8. Cessions de terrenys destinats a sistemes	13
Art. 9. Aplicació de contribucions especials	14
Art. 10. Pla d'etapes.....	14
Art. 11. Projectes d'urbanització. Supressió de barreres arquitectòniques.....	14
Art. 12. Catàleg de bens. Pla Especial i Catàleg de patrimoni, Arquitectònic, Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental.....	14
CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ	15
Art. 13. Plans i projectes en sòl urbà	15
Art. 14. Cessions en sòl urbà	15
CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE	16
Art. 15. Execució del POUM en el sòl urbanitzable. Plans Parcials	16
Art. 16. Determinacions dels plans parcials	16
CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE	17
Art. 17. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable Plans de Millora del medi rural..	17
Art. 18. Procediments d'Avaluació Ambiental.....	17
Art. 19. Prevenició d'incendis.....	17
TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS	18
CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES	18
Art. 20. Regulació de les llicències urbanístiques d'edificació i activitats.....	18
CAPÍTOL SEGON - LLICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.....	18
Art. 21. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació	18
Art. 22. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació ..	18
Art. 23. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme	19
Art. 24. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme.....	19
CAPÍTOL TERCER - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS	20
Art. 25. Classes d'usos.....	20
Art. 26. Classes d'usos per la seva funció	20
Art. 27. Usos provisionals.....	22
Art. 28. Usos disconformes	23
CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIVU	23
Art. 29. Definició, classificació general i subtipus:	23
Art. 30. Àmbit d'aplicació.....	24
Art. 31. Places d'aparcament	24
Art. 32. Situació relativa de les activitats en relació amb les zones residencials i els equipaments.....	24
Art. 33. Regulació d'activitats recreatives SUBTIPUS 1a	25

Art. 34.	Regulació d'activitats recreatives SUBTIPUS 1b	25
Art. 35.	Regulació de les activitats recreatives Tipus 2	25
Art. 36.	Article 284. Regulació activitats recreatives Tipus 3	25
CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT		26
Art. 37.	Definició.....	26
Art. 38.	Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.....	26
Art. 39.	Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions	26
Art. 40.	Condicions de les places d'aparcament	26
Art. 41.	Causes d'exempció de les previsions d'aparcament.....	27
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL.....		27
Art. 42.	Aprofitament urbanístic del subsòl.....	27
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		28
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ.....		28
Art. 43.	Definició dels tipus d'ordenació	28
Art. 44.	Paràmetres d'aplicació.....	28
CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA.....		28
Art. 45.	Parcel·la i solar	28
Art. 46.	Forma i límits de la parcel·la	28
Art. 47.	Terreny natural i pendent de la parcel·la.....	28
Art. 48.	Parcel·la mínima.....	29
Art. 49.	Façana mínima.....	29
Art. 50.	Segregació de parcel·les.....	29
CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ.....		29
Art. 51.	Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat	29
Art. 52.	Delimitació de les diferents plantes de l'edificació	30
Art. 53.	Alçada lliure mínima entre plantes.....	30
Art. 54.	Cossos sortints	30
Art. 55.	Elements sortints i ràfecs de coberta.....	31
Art. 56.	Elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.....	31
Art. 57.	Patis de ventilació i il·luminació.....	31
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL		32
Art. 58.	Ordenació de l'edificació segons alineació a vial. Gàlib de l'edificació	32
Art. 59.	Planta baixa referida al carrer	32
Art. 60.	Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer	32
Art. 61.	Volum sota coberta. Planta àtic.....	33
Art. 62.	Profunditat edificable	34
Art. 63.	Espai lliure interior d'illa i tanques de finques	34
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA.....		34
Art. 64.	L'índex d'edificabilitat net	34
Art. 65.	Ocupació màxima de parcel·la	34
Art. 66.	Espai lliure de la parcel·la i tanques de finques	35
Art. 67.	Alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la parcel·la.	35
Art. 68.	Volum sota coberta.....	36
Art. 69.	Construccions auxiliars i instal·lacions esportives.....	36
Art. 70.	Adaptació topogràfica i moviments de terres	37
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL		38
CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC		38
Art. 71.	Disposicions comunes	38
Art. 72.	Classificació del sòl.....	38
Art. 73.	Qualificació en sistemes o zones	38
Art. 74.	Determinacions del POUM sobre la Qualificació urbanística.....	38
CAPÍTOL SEGON – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES		39

Art. 75.	Sistemes.....	39
Art. 76.	Delimitació dels sistemes.....	39
Art. 77.	Règim de cessions.....	39
CAPÍTOL TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES.....		40
Art. 78.	Definició.....	40
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES		41
CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V).....		41
Art. 79.	Sistema viari. Definició.....	41
Art. 80.	Tipus de vies i règim jurídic.....	41
Art. 81.	Via verda – Carrils bici	41
Art. 82.	Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial.....	41
Art. 83.	Contaminació acústica de les vies de comunicacions. Barrera sònica	42
Art. 84.	Disciplina urbanística de la publicitat.....	42
CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau F).....		42
Art. 85.	Sistema ferroviari. Definició.....	42
Art. 86.	Categories de sòl de reserva i servituds.....	43
Art. 87.	Actuacions i usos admesos.....	43
CAPÍTOL TERCER – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq).....		44
Art. 88.	Equipaments. Definició	44
Art. 89.	Condicions d'us per als equipaments	44
Art. 90.	Assignació d'usos a les parcel·les d'equipaments. Titularitat	45
Art. 91.	Condicions d'edificació per als equipaments.....	45
Art. 92.	Equipaments esportius. Condicions d'edificació i parcel·lació.....	46
CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St).....		47
Art. 93.	Serveis tècnics.....	47
CAPÍTOL CINQUÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau Ell).....		47
Art. 94.	Definició.....	47
Art. 95.	Ordenació i ocupació dels espais lliures.....	47
CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)		48
Art. 96.	Sistema hidràulic - Definició	48
Art. 97.	Sistema hidràulic. Usos.....	48
CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).....		48
Art. 98.	Definició.....	48
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ		49
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		49
Art. 99.	Qualificació de sòl urbà.....	49
Art. 100.	Zones	49
Art. 101.	Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.	49
CAPÍTOL SEGON – NUCLI ANTIC (Clau 1).....		50
Art. 102.	Zona de Nucli Antic (Clau 1). Definició i subzones.....	50
Art. 103.	Zona de Nucli Antic. Condicions d'edificació.....	50
Art. 104.	Condicions addicionals de les parcel·les identificades amb la clau 1(ap).....	51
Art. 105.	Zona de Nucli Antic. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges	51
Art. 106.	Zona de Nucli Antic. Condicions d'us	51
CAPÍTOL TERCER – PRIMERES CASES D'ESTIUEIG (Clau 2)		52
Art. 107.	Primeres cases d'estiueig (Clau 2). Definició i subzones	52
Art. 108.	Primeres cases d'estiueig. Condicions d'edificació	52
Art. 109.	Primeres cases d'estiueig. Espai lliure de parcel·la i arbrat existent.....	53
Art. 110.	Primeres cases d'estiueig. Condicions de parcel·la	53

Art. 111.	Primeres cases d'estiueig. Condicions d'us i densitat.....	54
CAPÍTOL QUART – ILLES D'EIXAMPLE (Clau 3).....		54
Art. 112.	Illes d'eixample – Definició i subzones.....	54
Art. 113.	Illes d'eixample - Condicions comuns d'edificació.....	54
Art. 114.	Subzona 3a - Condicions particulars.....	55
Art. 115.	Condicció addicional de les parcel·les identificades com a 3(ap).....	55
Art. 116.	Subzona 3b - Condicions particulars.....	55
Art. 117.	Illes d'eixample. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges.....	56
Art. 118.	Illes d'eixample. Condicions d'us.....	56
CAPÍTOL CINQUÈ – CONJUNTS SUBURBANS (Clau 4).....		56
Art. 119.	Conjunts suburbans. Definició i subzones.....	56
Art. 120.	Conjunts suburbans. Condicions d'edificació.....	56
Art. 121.	Conjunts suburbans. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges.....	57
Art. 122.	Subzona 4HPP - condicions d'edificació.....	57
Art. 123.	Conjunts suburbans. Condicions d'us.....	58
CAPÍTOL SISÈ – CASES ADOSSADES (Clau 5).....		58
Art. 124.	Cases adossades. Definició i subzones.....	58
Art. 125.	Cases adossades. Condicions d'edificació.....	58
Art. 126.	Cases adossades. Condicions de parcel·la.....	59
Art. 127.	Cases adossades. Condicions d'us.....	59
Art. 128.	Cases adossades. Subzona 5b (cases del MOPU).....	59
Art. 129.	Cases adossades. Subzona 5b (Madà).....	59
Art. 130.	Cases adossades. Subzona 5b (Serra Lladó).....	59
Art. 131.	Cases adossades. Subzona 5b (Can Barrau).....	60
CAPÍTOL SETÈ – EIXAMPLE UNIFAMILIAR EN EL NUCLI URBÀ (Clau 6).....		60
Art. 132.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Definició i subzones.....	60
Art. 133.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Tipus d'ordenació.....	60
Art. 134.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Integració paisatgística i arbrat.....	60
Art. 135.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Condicions d'ús per a totes les subzones.....	60
Art. 136.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6a (Parc. mín. 350 m2).....	61
Art. 137.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6b (Parc. mín. 350 m2).....	61
Art. 138.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6c (Parc. mín. 450 m2).....	61
CAPÍTOL VUITÈ – UNIFAMILIAR AÏLLAT (Clau 7).....		61
Art. 139.	Unifamiliar aïllat. Definició.....	61
Art. 140.	Unifamiliar aïllat. Tipus d'ordenació i subzones. Verd privat.....	61
Art. 141.	Unifamiliar aïllat. Condicions d'ús per a totes les subzones.....	62
Art. 142.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7a (Parc. mín. 700 m2).....	62
Art. 143.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7b (Parc. mín. 700 m2).....	62
Art. 144.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7c (Parc. mín. 1000 m2).....	63
Art. 145.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7d (Parc. mín. 800 m2).....	63
Art. 146.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7e (Parc. mín. 1000 m2).....	63
Art. 147.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7f (Can Ribosa).....	63
Art. 148.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7g (Turo de Sant Sebastià).....	64
CAPÍTOL NOVÈ – INDUSTRIAL (Clau 8).....		64
Art. 149.	Industrial. Definició.....	64
Art. 150.	Industrial. Tipus d'ordenació.....	64
Art. 151.	Industrial. Condicions d'us per a totes les subzones.....	64
Art. 152.	Industrial. Subzona 8a.....	65
Art. 153.	Industrial. Subzona 8b.....	65
Art. 154.	Industrial. Subzona 8c.....	65
Art. 155.	Industrial. Subzona 8d (San Sebastià).....	65
Art. 156.	Industrial. Subzona 8e (Les Escomes).....	66
Art. 157.	Industrial. Subzona 8f (El Cros).....	66
CAPÍTOL DESÈ – GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....		67
Art. 158.	Plans de millora urbana.....	67
Art. 159.	PMU.1 – INDUSTRIAL NORD.....	67
Art. 160.	PMU.2 – PLAÇA DEL CEMENTIRI.....	68

Art. 161.	PMU.3 – FORN D'EN GUARDIÀ.....	69
Art. 162.	PMU.4 – AVDA. PUIG I CADAFALCH.....	69
Art. 163.	PMU.5 – CAN DORO.....	70
Art. 164.	PMU.6 – ANTIGA VELCRO	70
Art. 165.	POLÍGONS D'ACTUACIÓ.....	71
Art. 166.	PA. 1 - Can Raimí.....	71
Art. 167.	PA. 2 – Can Cabot 1	72
Art. 168.	PA. 3 – Can Cabot 2.....	72
Art. 169.	PA. 4 – Ampliació Polígon Nord	73
Art. 170.	PA. 5 – Les Escomes.....	73
Art. 171.	PA. 6 – La Plana.....	73
Art. 172.	PA. 7 – Dalipà.....	73
Art. 173.	PA. 8 – Can Serra del Puig	74
Art. 174.	PA. 9 – Rocar d'en Serra (discontínu)	74
Art. 175.	PA. 10 – Passatge de la Ben Plantada.....	74
Art. 176.	PA. 11 – Sant Ramon	75
Art. 177.	PA. 12 – Can Baladia (discontínu).....	75
Art. 178.	PA. 13 – Can Cirés	75
Art. 179.	PA. 14 – Serra Lladó.....	75
Art. 180.	PA. 15 – Can Guri.....	76
Art. 181.	PA. 16 – Passeig Burriac 1	76
Art. 182.	PA. 17 – Passeig Burriac 2	77
Art. 183.	PA 18 – Residencial El Cros	77
Art. 184.	PA 19 – Avinguda Catalunya	77
TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE		79
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS		79
Art. 185.	Sòl urbanitzable.....	79
Art. 186.	Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable	79
Art. 187.	Conservació de la urbanització	79
Art. 188.	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	79
Art. 189.	Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció	80
Art. 190.	Delimitació de sectors.....	80
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES		80
Art. 191.	SUD 1 – El Collell	80
Art. 192.	Sector SUD-1 El Collell. Usos admesos	81
TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE		83
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS.....		83
Art. 193.	Definició del sòl no urbanitzable.....	83
Art. 194.	Regulació i objectius	83
Art. 195.	Qualificació del sòl no urbanitzable	83
Art. 196.	Plans especials en sòl no urbanitzable.....	84
	Les directrius del paisatge del planejament territorial	84
Art. 197.	84
Art. 198.	Estudi d'impacte i integració paisatgística (art. 3.1 de les directrius de paisatge del PTMB)	85
Art. 199.	Informe d'impacte i integració paisatgística (art. 3.3 de les directrius de paisatge del PTMB)	85
Art. 200.	Prevenició d'incendis.....	86
CAPÍTOL II. ELEMENTS BÀSICS DEL SÒL NO URBANITZABLE		87
Art. 201.	Elements bàsics del sòl no urbanitzable.....	87
Art. 202.	Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions.....	87
Art. 203.	Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.....	88
Art. 204.	Elements naturals de la topografia: carenes i turons.....	88
Art. 205.	Xarxa viària rural i camins forestals.....	88
Art. 206.	Tanques, murs i marges.	89
Art. 207.	Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs.....	89

Art. 208.	Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.....	90
Art. 209.	Catàleg de masies o cases rurals.....	91
Art. 210.	Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental.....	91
Art. 211.	Modificació del relleu. Moviments de terres i activitats extractives.....	91
CAPÍTOL III. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....		92
Art. 212.	Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.....	92
Art. 213.	Regulació de les edificacions destinades a activitats agrícoles o ramaderes.....	93
Art. 214.	Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	96
Art. 215.	Condicions per a noves instal·lacions de serveis tècnics.....	96
CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE.....		98
SECCIÓ 1 – ZONA DEL PLA d'ESPAYS d' INTERÈS NATURAL (Clau PEIN).....		98
Art. 216.	Zona del Pla d'Espais d'Interès natural. Delimitació i regulació.....	98
Art. 217.	Àmbit de possible ampliació del EIN. Montnegre – Corredor.....	98
SECCIÓ 2 – ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (Clau PF).....		98
Art. 218.	Zona de Protecció Forestal. Definició i objectius.....	98
Art. 219.	Zona de Protecció Forestal. Condicions d'ús i edificació.....	99
Art. 220.	Regulació de la tala i gestió forestal.....	99
SECCIÓ 3 – ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (Clau PA).....		99
Art. 221.	Zona de Protecció Agrícola. Definició i objectius.....	99
Art. 222.	Zona de Protecció Agrícola. Condicions d'ús i edificació.....	100
SECCIÓ 4 – ZONA AGROFORESTAL (Clau AF).....		100
Art. 223.	Zona Agroforestal. Definició i objectius.....	100
Art. 224.	Zona Agroforestal. Condicions d'ús i edificació.....	101
SECCIÓ 5 – ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA (Clau PH).....		101
Art. 225.	Zona de protecció hidrogràfica. Definició.....	101
Art. 226.	Zona de protecció hidrogràfica. Regulació d'usos.....	101
Art. 227.	Protecció de fonts i basses d'aigua.....	102
SECCIÓ 5 – FINQUES RURALS PROTEGIDES (Clau FR).....		102
Art. 228.	Finques rurals protegides. Definició.....	102
Art. 229.	Finques rurals protegides. Règim d'ús i edificació.....	102
TÍTOL X: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		103
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.....		103
Art. 230.	El paisatge com a bé d'interès col·lectiu.....	103
Art. 231.	Les directrius del paisatge del planejament territorial.....	103
Art. 232.	Carta del paisatge del municipi.....	103
Art. 233.	Plans especials i projectes d'integració i restauració del paisatge.....	103
Art. 234.	Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques.....	104
Art. 235.	Espai lliure de la parcel·la. Tala i replantació d'arbrat.....	104
Art. 236.	Façanes i mitgeres.....	104
Art. 237.	Tanques.....	105
Art. 238.	Publicitat.....	105
TÍTOL XI: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I SOSTENIBILITAT.....		107
CAPÍTOL PRIMER. ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.....		107
Art. 239.	Estalvi energètic en l'edificació.....	107
Art. 240.	Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.....	107
Art. 241.	Estalvi energètic en la urbanització de l'espai públic.....	108
Art. 242.	Foment de la rehabilitació energètica dels edificis existents.....	108
Art. 243.	Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics.....	108
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES.....		108
Art. 244.	Distribució i consum d'aigua potable.....	108
Art. 245.	Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la.....	109
Art. 246.	Protecció de les aigües subterrànies.....	109
Art. 247.	Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials.....	110

Art. 248.	Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades.....	110
Art. 249.	Condicions dels abocaments d'aigües.....	110
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS.....		110
Art. 250.	Recollida i tractament de residus.....	110
Art. 251.	Materials.....	110
CAPÍTOL QUART - REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS		111
Art. 252.	Aïllament acústic.....	111
Art. 253.	Protecció contra la contaminació acústica.....	111
Art. 254.	Contaminació acústica de les vies de comunicacions.....	111
CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA.....		111
Art. 255.	Activitats potencialment contaminadores.....	111
Art. 256.	Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	112
Art. 257.	Límits de les emissions a l'atmosfera	112
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA.....		112
Art. 258.	Mesures de protecció contra la contaminació lumínica	112
DISPOSICIONS.....		114
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES		114
Art. 259.	Primera:.....	114
Art. 260.	Segona:.....	114
Art. 261.	Tercera:.....	114
DISPOSICIONS DEROGATORIES		114
Art. 262.	Primera:.....	114
Art. 263.	Segona:.....	114
ANNEX 1.....		116
ACTIVITATS SUBJECTES A CONTROL AMBIENTAL, ADMESSES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM D'ARGENTONA.....		116
Art. 264.	Activitats que estan sotmeses al règim d'Autorització ambiental amb una declaració ambiental, i/o declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.....	116
Art. 265.	Activitats admeses i que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.....	116
Art. 266.	Activitats admeses i que estan subjectes al Règim de comunicació, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica. 116	116
ANNEX 2.....		117
QUADRE DELS USOS ADMESOS EN EL SÒL URBÀ.....		117
QUADRE DELS USOS ADMESOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....		118
ANNEX 3.....		119
INVENTARI DE CAMINS RURALS		119

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALESIA, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesia, àmbit territorial i vigència del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

1.- Les normes que integren aquest articulat formen part del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Argentona. L'objecte d'aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, es l'ordenació urbana i territorial d'aquest municipi.

2.- Aquest Pla, pel seu àmbit i objecte, s'adequa al previst a l'art. 57 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, *de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme* (en endavant Llei 3/2012), i està adaptat al que es regula en l'esmentada Llei, i limitat al terme municipal de Argentona.

3.- Aquest Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en endavant POUM, tindrà vigència indefinida fins a la seva revisió.

Art. 2. Circumstàncies justificatives de la seva revisió

Motivarà la revisió d'aquest POUM, l'acompliment d'algun dels supòsits en que vingui obligada per disposició legal, o la culminació de les seves previsions de creixement i d'estructuració urbana. Tanmateix, motivarà la revisió, el desequilibri en les hipòtesis d'evolució de magnituds bàsiques com població, ocupació, renda, etc... sobre les que es fonamenten les previsions de l'evolució i el creixement del municipi.

La seva revisió s'ajustarà al previst a l'art. 95 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012.

Art. 3. Abast normatiu, i contingut

Els particulars, així com l'Administració, queden obligats al compliment de les disposicions contingudes en el present POUM de manera que qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter provisional o definitiu, haurà d'ajustar-se al previst en el mateix, i a la legislació urbanística vigent.

L'abast normatiu del POUM, és el dels documents que les integren, i que es relacionen a continuació:

- a) Memòria descriptiva i justificativa del Pla
- b) Memòria social
- c) Informe de sostenibilitat ambiental
- d) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- e) Plànols d'informació.
- f) Plànols d'ordenació urbanística :
 - n-1.- Estructura del territori – Règim del sòl i infraestructures generals (e:1/20.000)
 - n-2.- Estructura general i orgànica del territori (e:1/5.000)
 - n-3.- Classificació del sòl i zonificació del sòl no urbanitzable (e:1/5.000)
 - n-4.- Zonificació detallada del sòl urbà i urbanitzable (e:1/1.000)
 - n-5.- Serveis urbanístics (e:1/5.000)
- g) Normes urbanístiques
- h) Agenda. Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica
- i) Estudi d'inundabilitat
- j) Estudi d'identificació de riscos geològics
- k) Catàleg de masies i cases rurals
- l) Catàleg de Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental,
- m) s'incorpora també com a documentació del POUM, el Pla Especial i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental, aprovat provisionalment per l'Ajuntament.

Art. 4. Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 94 i 95 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

1.- Les Normes d'aquest POUM s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix.

2. Les referències i remissions de les presents Normes a altres textos legals, a la legislació sectorial corresponent o la planificació territorial, s'entendran substituïdes a favor de les revisions i / o modificacions d'aquestes, sempre que el seu contingut i abast siguin assimilables al de les originals, en cas contrari prevaldrà el contingut literal de les primeres.

3.- En quant a superfícies que consten en aquestes normes, es consideraran aproximades i sobre elles prevaldran sempre les mesures reals. En casos d'imprecisió prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació d'equipaments comunitaris. En tot cas, les dades de la Normativa tenen prioritat respecte a les que figuren als quadres estadístics, o als demés documents (memòria, avaluació econòmica-financera, etc...).

4.- En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012.

TÍTOL II: DESENVOLUPAMENT DEL PLA

CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS COMUNS.

Art. 6. Desenvolupament del Planejament

1. El desenvolupament d'aquest POUM i dels instruments de Planejament correspon a l'ajuntament d'Argentona, sens perjudici de la participació dels particulars en els termes establerts en la legislació urbanística, i de les demás Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. El desenvolupament del planejament es realitzarà mitjançant l'execució de les figures de planejament derivat que corresponguin, l'execució directa dels sistemes generals, o a través dels polígons d'actuació urbanística definits en els instruments de planejament o delimitats d'acord amb el que disposen l'art. 116 i següents de la Llei d'Urbanisme.

3. Quan no sigui necessari i no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del POUM seran susceptibles d'aplicació directa i immediata.

4. El Programa d'Actuació del Pla General estableix l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les seves determinacions

Art. 7. Polígons d'actuació urbanística. Precisió dels límits

1.- Per a l'execució d'aquest POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupin es delimiten els corresponents Polígons d'actuació urbanística d'acord amb els requisits fixats a la legislació urbanística vigent (art.118 i ss de la Llei d'Urbanisme). Per a la delimitació de nous Polígons, o la modificació dels ja establerts amb l'objecte de facilitar la seva gestió, es requerirà la seva tramitació d'acord amb el procediment establert als esmentats arts 118 i ss de la Llei d'Urbanisme.

2.- S'entendrà per precisió de límits en la concreció de la superfície d'un Polígon quan tingui per objecte l'ajust a l'estructura de la propietat, a la realitat topogràfica, la cartogràfica, o altres aspectes similars, que no suposin l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

La precisió de límits d'un Polígon es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície, i sempre que no inclogui una nova propietat. Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un nou projecte de delimitació del Polígon amb l'objectiu de rectificar els seus límits, d'acord amb l'establert als esmentats arts. 118 i ss de la Llei d'Urbanisme.

Art. 8. Cessions de terrenys destinats a sistemes

11.- En els Plans Parcial, Plans de Millora Urbana o Polígons d'actuació, que s'aprovin en desenvolupament del present Pla, s'haurà de preveure la cessió gratuïta i obligatòria a favor de l'ajuntament de tots els terrenys destinats a sistemes per aplicació dels estàndards regulats en aquest POUM.

2.- La cessió obligatòria i gratuïta dels terrenys destinats a sistemes, o del 10% o 15 % d'aprofitament urbanístic es produirà en execució dels sistemes d'actuació previstos en l'instrument de planejament o en la delimitació del polígon d'actuació, d'acord amb el previst a la Llei d'Urbanisme, i sens perjudici del procediment d'ocupació directa previst en l'art. 156 de la mateixa llei.

3.- Les obres d'urbanització executades i els serveis instal·lats es cediran en tot cas, i al marge que la seva conservació correspongui al propietaris dels terrenys. Aquesta cessió s'efectuarà una vegada executades i instal·lades en la seva totalitat o per parts que

constitueixin unitats funcionals directament urbanitzables. Les cessions s'instrumentaran en actes administratives.

Art. 9. Aplicació de contribucions especials

1.- Els sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà, quan no sigui possible delimitar polígons, s'executaran mitjançant expropiació forçosa.

2.- Quan de l'execució dels mateixos es derivin especials beneficis per altres propietaris, l'administració actuant podrà repercutir els costos d'expropiació, a través de les contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, d'acord amb el que disposa l'art. 109.4 de la Llei d'Urbanisme.

Art. 10. Pla d'etapes

Els Plans Parcial i els Plans de Millora Urbana que es redactin hauran de fixar un Pla d'etapes que contempli la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons, així com els terminis màxims per a la urbanització i construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament i les previsions del present Pla.

L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels Polígons d'actuació facultarà a l'administració actuant, d'acord amb el que disposa l'art 186 de la Llei d'Urbanisme, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació (art. 119) o iniciar l'expropiació (art. 110 de la Llei d'Urbanisme), per adoptar les mesures previstes a l'art.119 de la LU.

Art. 11. Projectes d'urbanització. Supressió de barreres arquitectòniques

1.- Per a l'execució de les determinacions contingudes en aquest Pla i dels instruments de planejament que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'hauran de redactar els corresponents Projectes d'urbanització per l'execució de les obres d'urbanització (art. 89 de la Llei d'Urbanisme i art. 96 RLU D 305/2006.

Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions dels instruments del planejament que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.

Els plans i projectes d'urbanització que es redactin per a l'execució dels polígons hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies, i a les diferents legislacions reguladores de les infraestructures de serveis, estalvi energètic, producció de residus, contaminació lumínica, etc

2.- Tots el Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elaborin en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques, i en els corresponents Reglaments que la desenvolupen.

Art. 12. Catàleg de bens. Pla Especial i Catàleg de patrimoni, Arquitectònic, Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental

1. Aquest POUM incorpora la relació dels elements definits dins el "Pla Especial i Catàleg de Patrimoni, Arquitectònic, Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental", aprovat provisionalment per l'Ajuntament, com a Catàleg de béns del municipi, d'acord amb el previst a l'art. 71 de la Llei d'urbanisme.

2. El POUM incorpora la normativa continguda en aquest Pla Especial, com a normativa d'aplicació per als elements continguts en el mateix. La modificació o revisió d'aquesta normativa o dels elements catalogats, seguirà el procediment i la tramitació que correspon a

la modificació de l'esmentat Pla Especial, sempre i quan no modifiqui o alteri altres determinacions pròpies d'aquest POUM.

3. Les determinacions normatives contingudes en cada una de les fitxes del catàleg, que fan referència a la qualificació del PGOU 87, s'han de considerar com a indicatives de la normativa vigent durant la tramitació d'aquest POUM. Aquestes indicacions normatives del PGOU-87 estan subjectes no obstant, a les condicions de suspensió de llicències de l'aprovació inicial d'aquest POUM, i seran per tant d'aplicació en cada cas, les determinacions normatives que respectin ambdós planejaments.

S'adjunta a continuació i a efectes merament indicatius, un quadre de equivalències bàsiques en el sòl urbà, entre les qualificacions del PGOU-87 i d'aquest POUM. No obstant, la nova qualificació específica per a cada element catalogat es determina en els plànols d'ordenació d'aquest POUM.

Qualificació PGOU-87

- a1. Conjunts històrics en nucli compacte
- a2. Conjunt en parcel·la sobre primer assentament urbà
- b1. Illes amb pati interior
- c1.1 Illes segons parcel·les per xalets
- c1.2 Illes segons parcel·les per xalets
- c2. Parcel·lacions d'antigues finques rústiques
- c3.1 Parcel·lacions rústiques en dispersió territorial
- c3.2 Parcel·lacions rústiques en dispersió territorial
- c3.3 Parcel·lacions rústiques en dispersió territorial
- d1 Conjunts urbanístics existents d'ordenació singular
- e Industries en dispersió territorial
- f Verd privat
- g. Conjunts suburbans absorbits
- h1. Illes de cases en fileres unifamiliars
- h2. Illes de cases en doble filera unifamiliar

Nova qualificació POUM

- 1a Nucli Antic
- 2a Primeres cases d'estiueig
- 3a Illes d'eixample
- 6c Eixample unifamiliar
- 6a Eixample unifamiliar
- 7a Unifamiliar aïllat
- 7a Unifamiliar aïllat
- 7a Unifamiliar aïllat
- 7a Unifamiliar aïllat
- 7b Unifamiliar aïllat
- 5. Cases adossades
- 8e. Industrial
- 2b Primeres cases d'estiueig
- 4. Conjunts suburbans
- 5a Cases adossades
- 5a Cases adossades

CAPÍTOL SEGON - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ

Art. 13. Plans i projectes en sòl urbà

Els Plans, Projectes i Estudis que es redactin en sòl urbà, tant en el consolidat com en el no consolidat, hauran de subjectar-se al que especifiqui la legislació urbanística vigent, tant en el que es refereix als aspectes de formulació com en els dels drets, obligacions i cessions.

Art. 14. Cessions en sòl urbà

1.- D'acord amb l'establert a l'art.44 de la Llei d'Urbanisme, els propietaris de sòl urbà no consolidat hauran de cedir a l'Ajuntament de manera obligatòria i gratuïta, el sòl reservat als sistemes urbanístics generals i locals inclosos dins els sectors subjectes a un pla de millora urbana o dins d'un polígon d'actuació urbanística.

D'acord amb l'art. 43 de l'esmentada Llei, els propietaris de sòl urbà no consolidat hauran de cedir a més, el 10% de l'aprofitament urbanístic d'aquests sectors subjectes a un pla de millora urbana o dins d'un polígon d'actuació urbanística.

2.- Els propietaris de sòl urbà no inclòs en polígons o àmbits d'actuació urbanística hauran de cedir a l'ajuntament únicament els terrenys destinats a l'ampliació dels vials al

que donen front. En tots els casos, els propietaris de sòl urbà hauran d'acabar o completar al seu càrrec l'urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, sota el principi del repartiment equitatiu dels càrregues i els beneficis urbanístics.

3.- Únicament serà objecte d'expropiació la part afectada de vial de les finques que no permetin nous aprofitaments. Expropiació que s'efectuarà en el moment de procedir a l'execució d'aquesta vialitat.

CAPÍTOL TERCER - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE

Art. 15. Execució del POUM en el sòl urbanitzable. Plans Parcial

1.- L'execució del planejament en el sòl urbanitzable requereix la prèvia aprovació del Pla Parcial corresponent.

2.- Quan es tracti d'un Pla Parcial d'iniciativa privada el sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

Els Plans Parcial garantiran l'execució de les infraestructures i equipaments al servei del sector d'acord amb els criteris establerts en aquest POUM, i la realització de l'obra urbanitzadora, de manera que s'asseguri la urbanització prèvia o simultàniament a l'edificació, fixant els corresponents terminis.

3.- Aquest Pla fixa l'aprofitament del sòl urbanitzable amb un índex d'edificabilitat expressat en metres quadrats de sostre/metres quadrats de superfície del sector, que s'especifiquen per cada sector, en concepte de coeficient d'aprofitament mig als efectes de cessions i repartiment de beneficis i càrregues del planejament que s'originin entre els propietaris afectats.

Aquest Pla també determina la densitat d'habitatges per hectàrea per a cada sector, i els usos admesos.

Art. 16. Determinacions dels plans parcial

1.- Contingut: Els Plans Parcial de sòl urbanitzable delimitat desenvoluparan les directrius d'ordenació previstes en aquest POUM, i contindran totes les determinacions i documentació que exigeix la legislació urbanística en l'art. 102 de la Llei d'Urbanisme i, per als plans d'iniciativa privada.

Les construccions existents amb anterioritat al desenvolupament del Pla Parcial, que no quedin afectades pels sistemes urbanístics, podran conservar-se sempre que la seva tipologia d'edificació, ús i característiques siguin compatibles amb les determinacions del pla, comptant la seva superfície de sostre a efectes dels còmputos establerts en aquest Pla.

2.- Obligacions i compromisos:

Els propietaris del sòl urbanitzable delimitat hauran de cedir gratuïtament al municipi en ple domini i lliure de càrregues els terrenys destinats a equipaments i infraestructures al servei del sector: vials, jardins urbans, espais lliures públics, dotacions per equipaments en la proporció que exigeixi la normativa urbanística, inclosos els sistemes generals. Així mateix, hauran de cedir gratuïtament al municipi, el sòl necessari per materialitzar l'edificació equivalent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector

En els plans parcial d'iniciativa privada, els propietaris assoliran les obligacions contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 120 de la Llei d'Urbanisme. així com el cost d'adquisició dels terrenys exteriors al sector, d'acord amb el que disposa l'art. 35 del Decret 305/2006. Aquestes obligacions i els compromisos establerts a la legislació urbanística vigent, hauran de constar dins la documentació del pla parcial.

CAPÍTOL QUART - DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 17. Desenvolupament del Pla en sòl no urbanitzable Plans de Millora del medi rural.

1. Les determinacions del Pla que regulen el sòl no urbanitzable s'apliquen de forma directa e immediata.
2. Tanmateix, es podran completar mitjançant Plans Especials que tinguin per objecte la promoció de les activitats pròpies d'aquest àmbit, així com la protecció i restauració del entorn natural i el paisatge, i en especial alguna de les finalitats següents:
 - La promoció i potenciació de l'activitat agrícola i d'horta.
 - La promoció i regulació de l'explotació forestal i activitats derivades.
 - La protecció i restauració del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.
 - La promoció dels elements més singulars, en especial les fonts, rutes de senderisme, masies i cases rurals, i la seva promoció turística.

S'estableix amb les finalitats abans esmentades, i d'acord amb el que s'especifica a l'Art. 233 d'aquesta normativa, dos àmbits específics a regular mitjançant un pla especial de protecció i millora del medi rural en el sòl no urbanitzable:

- 1.- El Pla Especial de recuperació ambiental i paisatgística dels marges de la Riera d'Argentona, amb la finalitat de promoure la recuperació ambiental de l'arbrat i vegetació dels marges de la riera, i potenciar aquesta riera i el seu entorn com a principal eix vertebrador i referència visual bàsica del paisatge, i principal connector ecològic de la vall,
- 2.- El Pla Especial d'integració paisatgística i recuperació ambiental de l'àmbit del Torrent de Vera, amb la finalitat de regular el seu ús per a activitats pròpies de la zona agrícola, determinar l'ordenació dels camins d'accés, així com la protecció i foment de l'activitat agrícola i hortícola de la zona.

El pla especial ajustarà l'àmbit d'aplicació, i regularà els usos, tancaments, coberts i tots els elements complementaris a l'activitat, així com fixarà la regulació, i l'eliminació dels elements i activitats impròpies que en el seu cas es determinin.

Art. 18. Procediments d'Avaluació Ambiental.

En totes aquelles actuacions que hagin d'executar-se en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, i sempre que ho determini la legislació sectorial vigent, serà necessari efectuar "l'Avaluació d'impacte ambiental" del projecte d'acord amb l'establert en la "Llei 21/2013, de desembre de 2013, d'avaluació ambiental", o en el cas de plans i programes urbanístics s'haurà d'efectuar la corresponent "Avaluació Ambiental Estratègica" (ISA, Informe Ambiental, etc.) d'acord amb la "Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes", i el DL 1/2010 pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Art. 19. Prevenció d'incendis.

En tot l'àmbit del sòl no urbanitzable, i en especial a les zones propers a les àrees urbanes, urbanitzacions i edificacions aïllades, seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2003, "*de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*", i el RD.893/2013 "*por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales*", especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions, àrees urbanes, i edificacions aïllades separades del nucli urbà.

TÍTOL III: LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I REGULACIÓ D'USOS

CAPÍTOL PRIMER - LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Art. 20. Regulació de les llicències urbanístiques d'edificació i activitats.

La regulació de la intervenció administrativa en els actes d'edificació i ús del sol, i del dret a la informació ciutadana en matèria urbanística vindran establertes en l'ordenança municipal vigent en cada moment, i que es correspon actualment amb la "Ordenança reguladora del control municipal de l'activitat privada en matèria d'urbanisme i ús del sol"

CAPÍTOL SEGON - LLICÈNCIES I ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ O VOLUM DISCONFORME.

Art. 21. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1.- Els edificis, les instal·lacions i els usos anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest P.O.U.M., que estiguin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament d'activitat, per raó de les seves afectacions per vialitat, espais lliures, o equipaments públics quedaran en situació de fora d'ordenació.

2.- Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració de la realitat física alterada i de l'ordre jurídic vulnerat, restaran fora d'ordenació si estan afectades pel sistema viari, d'espais lliures o d'equipaments públics, per aquest POUM.

3.- En tots els casos queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.

Art. 22. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix l'art. 108 de la Llei d'Urbanisme:

1.- Obres autoritzables: En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació no es podran autoritzar obres de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria.

Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.

L'eficàcia de la llicència amb caràcter provisional per a les obres autoritzables, estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la Propietat corresponent, i aportarà la documentació gràfica necessària acreditativa de l'estat de la finca abans de l'execució de les obres.

2.- Usos i activitats autoritzables:

Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc.

Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3.f. de la Llei d'Urbanisme.

L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris o de reparcel·lació.

Art. 23. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla o del planejament que el desenvolupi, que no estiguin en situació de fora d'ordenació, però que no obstant, el seu volum o ús no sigui compatible o resulti disconforme amb els paràmetres imperatius del nou planejament estaran en situació de volum o ús disconforme.

Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per paràmetres imperatius del nou planejament les determinacions sobre altura, ocupació, coeficient d'edificabilitat neta, i l'ús permès en la parcel·la. No es considerarà a efectes de volum disconforme, el paràmetre referent a les distàncies a límit de parcel·la, de les edificacions existents emparades per llicències municipal o en les que hagués prescrit l'acció de restauració.

Art. 24. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1.- Obres autoritzables:

En les construccions i les instal·lacions que tinguin un volum d'edificació disconforme amb els paràmetres imperatius d'aquest POUM, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi podran autoritzar les obres de consolidació, rehabilitació i els canvis d'ús, d'acord amb la regulació següent:

- a). En la tipus d'ordenació segons edificació aïllada, en el cas de noves edificacions o ampliacions, la part del volum disconforme de la mateixa parcel·la, s'haurà d'enderrocar o en altre cas restarà sota de l'edificabilitat total permesa. Quan l'edificació existent no compleixi el paràmetre de l'ocupació o de separacions a límit de parcel·la, es podrà permetre consolidar la major edificabilitat que li atorgui aquest Pla, però la nova construcció s'haurà d'adaptar als paràmetres d'aquest.
- b). En la tipus d'ordenació segons alineació a vial, quant l'edificació existent no compleixi el paràmetre de separació a vial o de profunditat edificable, es podrà permetre consolidar la major edificabilitat que li atorgui aquest Pla, però la nova construcció s'haurà d'adaptar als paràmetres d'aquest.

2.- Usos i activitats autoritzables:

Els usos preexistents disconformes amb la regulació d'aquest POUM, es poden mantenir mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que garanteixi la seva innocuïtat amb relació als àmbits d'equipaments o residencials veïns.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent, i en tot cas, es podran efectuar les obres necessàries als efectes d'adaptar l'activitat a la legislació sectorial que estigui en vigor.

CAPÍTOL TERCER - CLASSES I CONDICIONS DELS USOS

Art. 25. Classes d'usos

1.- Per la seva idoneïtat respecte dels fins de l'ordenació es divideixen els usos en permesos i prohibits.

Són usos permesos: Els que estan expressament admesos pel planejament en cada zona o qualificació urbanística.

Són usos prohibits: Aquells que no estan permesos en el planejament.

Són usos provisionals són els que, per que no requereixen obres o instal·lacions permanents, no dificulten l'execució dels Plans, i poden autoritzar-se amb caràcter provisional

2.- Per raó del destinatari final o usuari, es distingeix entre usos públics, privats i col·lectius.

a) Es consideren usos públics els que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

b) Es consideren usos privats els que es desenvolupen per particulars en béns de propietat particular.

c) Es considera usos col·lectius els de caràcter privat destinats al públic. Son les associacions, agrupacions, societats, clubs o organitzacions similars a les que s'accedeix per l'abonament de quotes, taxes o alguna altra contraprestació.

3.- Per raó de la seva funció, es distingeixen els usos especificats en l'article següent.

Art. 26. Classes d'usos per la seva funció

Per raó de la seva funció es distingeixen els usos següents:

1.- Usos residencials :

1.1 - Habitatge. Es el referent a l'allotjament familiar, incloent el destinat a l'allotjament turístic, i es distingeix entre ús d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

S'entén per ús d'habitatge unifamiliar, l'habitatge corresponent a una unitat familiar, amb edifici i accés independent.

S'entén per ús de d'habitatge plurifamiliar el de diferents allotjaments corresponents a diferents unitats familiars situades en un mateix edifici, amb accessos i elements comuns.

1.2 - Habitatge rural. Es aquell habitatge lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat.

1.3 – Habitatge dotacional. Es el regulat per l'art. 34.3 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i que compren les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació.

1.4.- Allotjament col·lectiu. Comprèn els allotjaments col·lectius, exceptuats els hotelers i equipaments comunitaris, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: residències de la 3era edat, residències assistides, habitatges tutelats albergs de joventut, cases de colònies, residències religioses, ...etc.

1.5.- Hoteler. L'ús hoteler correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, motels, pensions, apart-hotels, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la seva legislació específica.

1.6.- Turisme rural. Comprèn els allotjaments col·lectius en habitatges rurals.

1.7.- Residencial mòbil. Comprèn l'ús residencial en espais no edificats, com ara càmpings o similars, en el que es realitzen funcions d'allotjament temporal. S'inclou les funcions d'aparcament de "mòbil homes", "roulottes" o similars dins aquest ús.

2.- Usos terciaris i de serveis

2.1.- Oficines.- L'ús d'oficines compren les activitats administratives, serveis professionals, financers, d'assegurances, o similars efectuats en oficines obertes al públic o en despatxos particulars.

2.2.- Petit comerç.- L'ús comercial compren els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic que son a l'exterior o al interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall o a l'engròs. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial

A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a ús de petit comerç el que s'exerceix en establiments comercials petits que tenen una superfície de venda inferior a 800 m2..

2.3.- Establiments comercials mitjans.- Son establiments comercials mitjans els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m2 i inferior a 1300 m2.

L'autorització d'establiments comercials mitjans o grans s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.4.- Grans establiments comercials.- D'acord amb el Decret Llei 1/2009 d'ordenació dels equipaments comercials són grans establiments comercials els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1300 m2 i inferior a 2500 m2. En cas dels establiments dedicats essencialment a la venda d'aparells electrodomèstics i electrònica de consum, i els dedicats essencialment, a la venda d'articles i material esportiu tindran la consideració de grans establiments comercials a partir d'una superfície de venda superior a 1300 m2.

En tot cas, l'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

2.5.- Restauració.- Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com son restaurants, bars, cafeteries, i similars.

En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

2.6.- Recreatiu.- Comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Inclou els locals tals com bars-musicals, sales de festes, discoteques, bingos, salons recreatius, i similars. S'inclouen també en aquest apartat els establiments amb activitats de naturalesa sexual.

La regulació de l'ús recreatiu i la seva compatibilitat amb els altres usos s'estableix en el Capítol Cinquè (arts. 38 a 44) d'aquesta Normativa.

2.7.- Gasolineres.- Comprèn les instal·lacions destinades a la venda de carburants, així com els usos complementaris relacionats amb la pròpia instal·lació.

2.8.- Aparcament.- Comprèn l'ús d'aparcament, quant comporta una activitat específica o ús principal en un edifici. No s'inclou en aquesta regulació l'aparcament complementari i/o obligatori per als altres usos, que ve regulat amb aquests a l'Art. 39.

3.- Usos Industrials i logístics

3.1.- Taller artesanal.- Comprèn aquells tallers compatibles amb l'ús residencial de caràcter individual o familiar que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn, i que compleixen tots els paràmetres per ésser considerats compatibles amb l'ús d'habitatge o residencials en qualsevol situació.

3.2.- Taller petit.- Comprèn aquells tallers de petita dimensió, menys de 300 m2 de superfície, que permeten adoptar les mesures correctores adients per tal que resultin compatibles amb l'ús d'habitatge, o residencials en plantes baixes o edificis colindants al mateixos.

3.3.- Taller industrial.- Comprèn aquells tallers que per les seves activitats produeixen efectes molestos o no compatibles amb l'ús d'habitatge o residencial.

3.4.- Industrial.- Comprèn les indústries de qualsevol tipus i categoria, els magatzems connexes a les mateixes i els tallers de reparació i planxisteria, així com els de reparació i manteniment de camions o vehicles pesats.

3.5.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.- Comprèn els usos destinats al manteniment de vehicles lleugers en el ram mecànic i d'electricitat, que son compatibles amb l'ús residencial. (rentat, oli, pneumàtics, accessoris ...)

3.6.- Magatzems.- L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies.

3.7.- Logística.- Compren els usos d'emmagatzematge, càrrega i descàrrega, i demés activitats necessàries pel transport de mercaderies.

4.- Usos d'equipaments

4.1.- Docent (D).- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

4.2.- Sanitari assistencial (S).- Centres de salut i assistencials, centres de dia per a gent gran, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

No s'inclouen en aquest apartat les residències de la 3era edat, residències assistides i habitatges tutelats que tindran als efectes de la regulació d'aquest POUM, la consideració d'allotjaments col·lectius (apart.1.4)

4.3.- Esportiu (Es).- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.4.- Sociocultural (Sc).- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

4.5.- Religiós (R).- Compren les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

4.6.- Administratiu públic (A).- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

4.7.- Mercats i abastament (M).- Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

4.8.- Tanatori

4.9.- Cementiri

4.10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans (Amb).- Compren les activitats d'acollida d'animals domèstics, les instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, compostatge, recuperació de runes, tractament de residus forestals, o altres activitats similars per a la gestió ambiental.

4.11.- Es consideraran també inclosos dins els anteriors usos, les activitats i serveis complementaris necessaris per al bon funcionament dels equipaments, tals com els serveis de restauració, bar, o altres similars.

5.- Usos agrícoles i d'explotació de recursos naturals

5.1.- Agrícola.- Compren les activitats pròpies de l'explotació dels camps, conreus i hortes agrícoles. Inclou l'explotació de les plantacions arbrades de ràpid creixement situades en àrees no boscoses

5.2.- Ramader.- Compren les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar lligades a una explotació ramadera.

5.3.- Forestal.- Compren les activitats lligades a l'explotació forestal dels boscos.

5.4.- Extractiu.- Compren les activitats d'extracció d'àrids, terres, roques i minerals de sorres i canteres.

5.5.- Ecoturisme, educació en el lleure. Comprèn les activitats pedagògiques i de lleure a l'aire lliure lligades al territori i al medi ambient.

Art. 27. Usos provisionals

1.- Es consideren usos provisionals els que s'estableixen de manera temporal, no necessiten obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució de les previsions del

Pla. Només es podran autoritzar com a usos provisionals els previstos en l'art. 53 de la Llei d'urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012.

2.- El procediment i condicions d'autorització d'aquests usos provisionals s'ajustarà a l'establert a l'art. 54 de l'esmentada Llei.

Els usos provisionals autoritzats hauran de cessar i les obres provisionals autoritzades s'hauran de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, sense que, en cap cas, els afectats tinguin dret a percebre indemnització. Les condicions sota les quals s'atorgui l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, s'hauran de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària, restant l'eficàcia de l'autorització supeditada a aquesta constància registral.

Art. 28. Usos disconformes

Els usos preexistents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla, i que resultin disconformes amb el mateix, tindran el tractament previst en el règim de disconformitat o fora d'ordenació previstos en els anteriors articles (Art. 21 fins Art. 24).

CAPÍTOL QUART – REGULACIÓ DE L'ÚS RECREATIVU

Art. 29. Definició, classificació general i subtipus:

1.- Definició: L'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, no incloses en cap altre qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Inclou els locals tals com bars-musicals, sales de festes, discoteques, bingos, salons recreatius, i similars. S'inclouen també en aquest apartat els establiments amb activitats de naturalesa sexual.

2.- Classificació general: Els usos recreatius es classifiquen, d'acord amb el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, en tres grups segons els tipus d'activitats següents:

TIPUS 1: Activitats musicals

- a) Bar i restaurant musical
- b) Discoteca
- c) Sala de ball
- d) Sala de festes amb espectacle
- e) Sala de concerts
- f) Karaoke
- g) Café teatre i Café concert
- h) Establiments amb activitats de naturalesa sexual
 - h1) Bar musical amb annex on s'exerceixen activitats de naturalesa sexual
 - h2) Sala de festes amb annex on s'exerceixen activitats de naturalesa sexual

TIPUS 2: Activitats de jocs i apostes

- a) Apostes
- b) Jocs d'atzar i/o jocs recreatius
- c) Jocs esportius
- d) Atraccions recreatives
- e) Saló de jocs infantils

TIPUS 3: Espectacles públics

- a) Espectacles cinematogràfics
- b) Espectacles teatrals
- c) Espectacles d'audició
- d) Espectacles musicals

3.- Subtipus: Als efectes de la regulació normativa de les diferents zones, es subdivideix en aquest Pla el TIPUS 1, en els següents subtipus:

SUBTIPUS 1a:

- a) Bar i restaurant musical
- b) Sala de ball
- c) Sala de concerts
- d) Karaoke
- e) Café teatre i Café concert

SUBTIPUS 1b:

- f) Discoteca
- g) Sala de festes amb espectacle
- h) Establiments amb activitats de naturalesa sexual
 - h1) Bar musical amb annex on s'exerceixen activitats de naturalesa sexual
 - h2) Sala de festes amb annex on s'exerceixen activitats de naturalesa sexual

Art. 30. Àmbit d'aplicació

1.- Aquest capítol regula exclusivament les activitats recreatives permanents incloses com activitats tipus 1, tipus 2 i tipus 3. Les activitats no permanents es regularan pel Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives.

Es considera activitat permanent la que està vinculada a un local o espai pel seu desenvolupament, i està subjecte dins una franja horària amb una freqüència determinada.

Tindrà la consideració d'activitat no permanent la que es produeix esporàdicament i no respon a una freqüència constant, tal com l'instal·lació de carpes per espectacle, circs, balls de barri, desfiles, etc.

2. Les Normes contingudes en aquest capítol no s'apliquen als locals on es desenvolupen activitats de restauració no incloses en les activitats de tipus 1, a les quals s'aplica supletòriament el Decret 112/2010, de 31 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives, d'acord amb l'apartat IV de l'Annex I d'aquest Reglament.

Art. 31. Places d'aparcament

S'haurà de reservar una plaça d'aparcament per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament, llevat pel cas de les activitats de naturalesa sexual per les quals s'estableix la següent regulació:

- a) S'ha de reservar una plaça d'aparcament per cada habitació i una plaça per cada 10 persones o fracció d'aforament de l'activitat musical.
- b) L'accés a l'aparcament s'ha d'efectuar directament des del local on es desenvolupa l'activitat principal.

Art. 32. Situació relativa de les activitats en relació amb les zones residencials i els equipaments

1. La situació relativa de les activitats recreatives, pel que fa a la regulació de distància des del accés de l'activitat a zones residencials i a certs equipaments es determina en aquest planejament, concretament en funció de la classificació de l'activitat.

2. La distància que es mesura per determinar el compliment de la situació relativa de l'activitat, és la línia recta imaginària des de les portes de l'accés principal de l'activitat fins la parcel·la de la zona residencial o l'equipament a preservar.

Art. 33. Regulació d'activitats recreatives SUBTIPUS 1a

La permissibilitat de les activitats recreatives Subtipus 1a (activitats musicals) respecte d'equipaments sanitari-assistencials i educatius de caràcter públic o privat, es regirà pels paràmetres següents:

- a) distància mínima de 100 metres respecte dels equipaments sanitari-assistencial i educatius

Art. 34. Regulació d'activitats recreatives SUBTIPUS 1b

1.- Dimensions màximes: Donat l'emplaçament i l'estructura viària existent en els àmbits a on s'admeten les activitats recreatives subtipus 1b, aquestes no podran sobrepassar les dimensions màximes següents:

- a) Discoteques o sala de festes amb espectacle, no podrà superar la superfície de 600 m², i un aforament màxim de 400 persones.
- b) Bar musical o sales de festes amb annex a on s'exerceixen activitats de naturalesa sexual, no podran superar la superfície de 200 m² construïts.

2.- Permissibilitat: La permissibilitat de les activitats recreatives Subtipus 1b respecte d'habitatges, equipaments i dotacions es regirà pel paràmetres següents:

- Respecte a zones residencials, hotels i equipaments sanitari-assistencials de caràcter públic o privat:

- a) distància mínima de 250 metres per a activitats de fins a 200 places d'aforament.
- b) distància mínima de 500 metres per a activitats d'entre 201 i 500 places d'aforament.

Respecte els edificis seus d'institucions públiques, equipaments o centres educatius, equipaments o centres esportius, espais públics o privats que contenen jocs infantils, biblioteques o centres de culte, s'haurà de garantir una distància mínima de 500 metres

Art. 35. Regulació de les activitats recreatives Tipus 2

1. Les activitats recreatives Tipus 2 denominades "Activitats de joc i atraccions", la permissibilitat de la situació relativa de les quals respecte d'equipaments sanitari-assistencials i educatius de caràcter públic o privat, es regirà pels paràmetres següents:

- a) distància mínima de 100 metres respecte dels equipaments sanitari-assistencial
- b) distància mínima de 200 metres respecte als equipaments educatius.

Art. 36. Article 284. Regulació activitats recreatives Tipus 3

Les activitats recreatives Tipus 3, denominades "Activitats Espectacle", la permissibilitat de la situació relativa de les quals respecte d'equipaments sanitari-assistencials de caràcter públic o privat es regularà pel paràmetre següent:

- a) distància mínima a equipaments sanitaris i assistencials: 100 metres.

CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 37. Definició

1.- S'entén per estacionament o aparcament a l'aire lliure, l'àrea situada fora de la calçada destinada a parada temporal de vehicles.

2.- S'entén per aparcament aquells espais construïts situats en el subsòl o en edificacions, i les instal·lacions necessàries destinades a la guarda dels vehicles.

Art. 38. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

Els espais d'estacionament o aparcament de vehicles a l'aire lliure, previstos en aquest POUM, o reservats dins els plans parcials o plans de millora urbana, s'urbanitzaran per tal d'integrar-se en l'ordenació urbana prevista per aquest Pla i a tal efecte s'enjardinaran i sistematitzaran amb plantació d'arbrat (amb inclusió de reg per degoteig), per tal de facilitar la seva integració en el paisatge urbà del municipi.

Art. 39. Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions

1.- En totes les edificacions de nova planta, i en les ampliacions que suposin un increment de volum superior al 50%, els projectes hauran de preveure en l'interior de l'edifici o en la parcel·la de la mateixa propietat, com a mínim les places d'aparcament que s'especifiquen a continuació :

a) Edificis de habitatges:

Habitatge de superfície construïda igual o inferior a 90m ²	1 plaça/hab
Habitatge de sup. const. superior a 90 i inferior a 150m ²	1,5 plaçes/hab
Habitatge de superfície construïda igual o superior a 150m ²	2 plaçes/hab

Pel còmput de nombre de places decimals, s'agafarà el nombre enter inferior més proper. S'exclourà d'aquesta obligatorietat les parcel·les o situacions que s'especifiquen en l'article següent d'aquesta normativa.

Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials: a partir de 400 m², es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda. Pels grans establiments comercials s'estarà al que disposa el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

d) Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dos places de l'establiment.

e) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 6 places de residència.

f) Establiments d'ús industrial: es fixa un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 150 m² de superfície construïda.

g) Els edificis d'equipaments disposaran de les places adequades en cada cas, a la seva ubicació i necessitats

h). Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, hauran de preveure's en els projectes d'edificació, les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament.

i) En tots els casos, el nombre de places d'aparcament s'adequarà a més, a la regulació sectorial específica per a cada activitat, i a la legislació vigent sobre mobilitat.

Art. 40. Condicions de les places d'aparcament

1.- Les places d'aparcament obligatòries, tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40 metres.

- 2.- Les rampes tindran una pendent no superior al 20%, y en els 4 metres contigus a la alineació oficial no superarà el 4%. Entre els plans de diferent pendent s'hauran de fer corbes d'acord vertical.
- 3.- La altura mínima entre paviment y sostre serà de 2,50 m.

Art. 41. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1.- S'exceptuen de l'obligatorietat de preveure places d'aparcament totes les rehabilitacions d'edificis així com les noves edificacions situades en les zones del Nucli Antic (Clau 1) i Primeres cases d'estiueig (Clau 2), així com les rehabilitacions d'edificis existents en altres zones que per les característiques del edifici i del solar no permeti la seva ubicació.

2.- S'exceptuen també de l'obligatorietat de reserva de places d'aparcaments, les parcel·les de dimensió inferiors a 250 m² i façana inferior a 10 m.

3.- En cas que per les dimensions de la parcel·la no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament podrà autoritzar una major ocupació del subsòl de la parcel·la per a situar aquestes places d'aparcament mínimes obligatòries, o la seva ubicació en un altre terreny proper.

4.- L'ajuntament podrà fixar a través de l'Ordenança reguladora dels Aparcaments, les condicions específiques per a les zones que estimi oportunes, en raó de les previsions de peatonalització, regulació de la circulació, activitats integrades dins la trama urbana o altres, encara que modifiquin les previsions aquí fixades, i reduir o eliminar l'obligatorietat de preveure les places d'aparcament abans esmentades, quan per la dimensió de la parcel·la o de la xarxa viària no resulti tècnicament possible la seva ubicació dins l'edifici

CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL

Art. 42. Aprofitament urbanístic del subsòl

1.- S'admeten en el subsòl tots els usos que s'adeqüin a la legislació sectorial corresponent, en quant a garantir la seguretat i salut de les persones. No s'admetran els usos d'habitatge o residencials en el subsòl.

Aquest ús i aprofitament del subsòl per a l'aprofitament privat, es podrà exercir fins a un màxim de tres plantes amb una fondària màxima de 10,50 metres, mesurada des de la cota de planta baixa de l'edificació.

2.- En l'ordenació d'edificació aïllada, el soterrani mantindrà les mateixes separacions mínimes a límits veïns, fixades per a cada zona. S'exclouen d'aquesta obligació de separacions mínimes les rampes de garatge.

3.- El subsòl dels terrenys destinats a sistemes es podrà destinar a altres usos tals com aparcament o serveis tècnics, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ

Art. 43. Definició dels tipus d'ordenació

L'ordenació física de les zones es regula a través de la definició dels tipus d'ordenació de l'edificació de cada zona i dels paràmetres que la regulen.

Els tipus d'ordenació de l'edificació que es defineixen per a la regulació de les diferents zones d'aquest POUM son les següents :

a) Edificació segons alineació de vial.- Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres al llarg del front d'un vial, alineada o separada del mateix, i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament per la profunditat edificable i la alçada reguladora màxima, que conformen el gàlib de l'edificació.

b) Edificació aïllada.- Correspon al tipus d'edificació fixada en base a la forma i mida de les parcel·les, i quines condicions d'edificació es regulen bàsicament a través d'un índex d'edificabilitat màxima, un percentatge màxim d'ocupació, una alçada màxima, i unes distàncies mínimes de separació de l'edificació als límits de les parcel·les.

Art. 44. Paràmetres d'aplicació

Dins cada una de les zones que determina el POUM, es fixen els paràmetres d'aplicació en relació a la parcel·la i en relació a l'edificació, i que s'adeqüen al tipus d'ordenació que correspon a cada zona.

CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA

Art. 45. Parcel·la i solar

1.- S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície del sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

2.- Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, ha de complir les condicions establertes en l'art. 29 de la Llei d'urbanisme, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.

Art. 46. Forma i límits de la parcel·la

1.- Front de parcel·la: es la partió o límit de la parcel·la amb el carrer. Tindran aquesta consideració tots els límits de la parcel·la als diferents carrers o vials.

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

3.- Laterals de parcel·la: son els límits que no donen al carrer i/o de partió amb altres parcel·les.

Art. 47. Terreny natural i pendent de la parcel·la

A efectes d'aquesta normativa, tindrà la consideració de terreny natural, el terreny existent, abans de l'inici de qualsevol moviment de terres o altres obres, i sempre que el seu perfil, no hagi estat alterat.

En cas que el terreny o parcel·la hagi estat alterat, tindrà la consideració de perfil del terreny natural el que es pugui deduir de la cartografia municipal o d'altres documents obrants en els expedients municipals.

El pendent de la parcel·la son les diferents seccions del terreny natural, mesurades perpendicularment al seu front de parcel·la.

Art. 48. Parcel·la mínima

1.- És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, mitjançant la seva superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles.

2.- Les dimensions i mida de la parcel·la, mínima, es regulen a la normativa específica de cada zona. El incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.

3.- De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les mínimes, que s'adeqüin a les condicions establertes en la disposició transitòria segona d'aquesta normativa.

Art. 49. Façana mínima

És la distància mínima d'alineació de vial o front de parcel·la, que ha de tenir una parcel·la per esser edificable.

Quan la parcel·la doni front a dos vials contigus, formant cantonada o xamfrà, caldrà que aquesta condició es compleixi en la suma de les dos façanes. Quan la parcel·la doni front a dos vials no contigus, caldrà que l'acompleixi en un qualsevol dels seus fronts.

Art. 50. Segregació de parcel·les

1.- Per la segregació de noves parcel·les, a més de complir les dimensions mínimes establertes, serà necessari que les parcel·les resultants compleixin tots els paràmetres que les facin susceptibles d'edificar.

2.- No es podran segregar porcions de parcel·les ja edificades, inclús amb llicències atorgades amb anterioritat a aquest POUM, quan per la concessió de la llicència per a construir l'edificació existent s'hagués tingut en compte el còmput de l'edificabilitat sobre la seva superfície total.

CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

Art. 51. Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat

1.- Índex d'edificabilitat brut o sectorial.: L'índex d'edificabilitat brut, fixa el nivell màxim d'intensitat dels usos globals de cada zona, i es la relació existent entre la superfície total de sostre edificable, i la superfície total del sector o polígon d'actuació.

2.- Superfície de sostre edificable: La superfície de sostre edificable és la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que tinguin la consideració de baixa, pis, i àtic o sota coberta, i siguin de potencial edificació.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes pis, per sobre de les plantes que siguin soterranis, incloent les superfícies dels patis de llums i patis de ventilació i la dels cossos sortints que es mesuraran d'acord a l'establir a l'Art. 54 d'aquesta normativa, les edificacions auxiliars i les edificacions existents que es conservin.

3.- Densitat d'habitatges: La densitat d'habitatges és:

En el sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat, es el nombre màxim d'habitatges per hectàrea que es pot construir en cada sector o polígon de referència.

En el sòl urbà consolidat, és el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en cada solar, en relació al sostre destinat a l'ús d'habitatge.

Art. 52. Delimitació de les diferents plantes de l'edificació

1.- Planta baixa: Pis baix de l'edifici a nivell de sòl o dintre dels límits que amb referència a la rasant assenyala la normativa per a cada tipus d'ordenació. Té aquesta consideració la planta de l'edifici amb relació més directe amb el carrer o terreny confrontant, i es l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn.

2.- Planta soterrani: És la planta de l'edifici situada per sota de la planta baixa, que no comptabilitza a efectes de càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, però si en l'ocupació del subsòl, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni d'allotjament als efectes del còmput de superfícies i exigències del Decret d'habitabilitat.

3 - Planta pis: S'entendrà per planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

4.- Planta altell: Es la semiplanta situada entre la planta baixa i la primera planta pis, reculada un mínim de 3 m. de la façana. La planta altell computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa.

5.- Volum sota coberta es l'espai situat entre l'últim forjat i la coberta i que es pot habilitar com habitatge, sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior.

6.- Planta àtic: S'entendrà com a planta àtic aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada un mínim de 3 metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dona front.

Art. 53. Alçada lliure mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre, i que serà com a mínim la que assenyali el Decret d'habitabilitat vigent en cada moment.

Art. 54. Cossos sortints

1.- Són els cossos habitables o ocupables tancats, semitancats o oberts, que sobresurten del pla de façana.

Son cossos sortints tancats, que s'anomenen normalment miradors, tribunes o galeries, aquells tancats per tots costats, mitjançant tancament rígid d'obra, vidre o altres materials, fixes o practicables.

Son cossos sortints semitancats o oberts, els que tenen tancats únicament dos o menys dels seus contorns laterals; entre els cossos semitancats i oberts, els balcons i les terrasses.

2.- En els tipus d'ordenació d'edificació aïllada, la superfície en planta dels cossos sortints tancats (miradors), computaran a efectes del càlcul del sostre edificable i de l'ocupació màxima admesos. Els cossos sortints oberts i semitancats, computaran únicament al 50% de la seva superfície a efectes de càlcul del sostre edificable, no obstant la seva projecció horitzontal computarà a efectes de l'ocupació màxima admesa, i hauran de respectar les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la.

3.- En el tipus d'ordenació d'alineació a vial, el vol màxim dels cossos sortints s'adequarà a l'establert en cada zona, i en tots els casos es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial.

4.- Els porxos amb capacitat portant, o susceptibles de cobriment, computaran al 100% de la seva superfície a efectes d'ocupació, i al 50% a efectes del càlcul d'edificabilitat, i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

Les pèrgoles son elements estructurals lleugers i no coberts usats per ombreig i no computen com edificabilitat però si per l'ocupació màxima admesa i mantindran les separacions mínimes establertes per a l'edificació.

Art. 55. Elements sortints i ràfecs de coberta.

S'entén per elements sortints, els que sobresurten del pla de façana i no són habitables, com per exemple sòcols, cornises, ràfecs, revestiments i similars.

S'admeten per regla general els elements sortints fins a un màxim de 15 cms del pla de façana, amb una alçada mínima sobre la vorera de 2,50m.

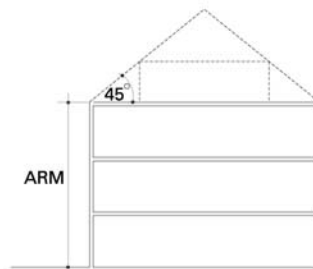
Els ràfecs de la coberta, quant es situen a partir de la primera planta, podran volar fins a 40 cms del pla de façana en els carrers de menys de 8 metres, i 60 cms en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

Art. 56. Elements tècnics de les instal·lacions dels edificis

1.- S'englobaran sota el terme "elements tècnics de les instal·lacions" els següents conceptes: aparells de calefacció i/o refrigeració, intercanviadors o filtres d'aire, captadors solars tèrmics, plaques fotovoltaïques, conductes de ventilació o de fums, antenes de telecomunicacions, maquinària dels ascensors, elements de suport per estendre i assecat de la roba, i les caixes d'escala.

El volum dels elements, que sobresurten de la coberta en funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, s'ordenarà mitjançant una composició arquitectònica conjunta de tot l'edifici, en el moment de sol·licitar la llicència d'edificació.

En edificis amb coberta plana o inclinada, els elements tècnics de les instal·lacions (excepte la instal·lació de plaques fotovoltaïques o de captadors solars tèrmics, que es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial), s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'últim forjat, i es col·locaran preferentment retirats un mínim de 1.50 m. de la línia de façana



Aquests aparells no podran instal·lar-se al exterior de la façana, ni sobresortir per damunt del pla de façana.

L'espai a on es situen aquests aparells, no computarà als efectes del càlcul de l'edificabilitat ni l'ocupació màximes, en el cas d'estar situats sota coberta o a l'espai exterior de l'edificació.

Art. 57. Patis de ventilació i il·luminació

Per a la ventilació i il·luminació d'estances interiors, s'admetrà la construcció de patis amb cel obert. Les dimensions dels patis seran les necessàries per a garantir les condicions d'habitabilitat mínimes fixades en el Decret d'habitabilitat dels habitatges i el Codi Tècnic de l'Edificació.

CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL

Art. 58. Ordenació de l'edificació segons alineació a vial. Gàlib de l'edificació

El tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial, es aquell en què la façana de l'edificació es situa en front a la via pública, coincidint amb l'alineació del vial o retranquejada respecta al mateix.

L'espai edificable de cada parcel·la vindrà determinat per l'envoltant màxima o gàlib de l'edificació, fixat gràficament en els plànols de qualificació del sòl urbà, que determinen les separacions, la profunditat edificable, i l'alçada màxima per a cada zona.

Art. 59. Planta baixa referida al carrer

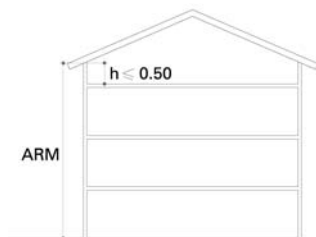
1.- En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "planta baixa" aquella en què el paviment se situï 0'60 m. per damunt, o per sota de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima. En els casos en què, a causa del pendent del vial, més d'un forjat o planta se situï dintre dels límits exposats, cada tram de la façana en què això s'esdevingui definirà una diferent planta baixa. Per les parcel·les amb front a dos vials oposats, la cota de la planta baixa en cada front, es referirà com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleix el punt mitjà de la illa de cases.

S'exceptua d'aquesta definició, les edificacions ja existents en les que la primera planta per damunt del carrer sobrepassa aquesta alçada de 0,60 m, i que tindrà a tots els efectes la consideració de planta baixa.

Art. 60. Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer

1.- L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant, excepte pels edificis d'activitat econòmica definit en l'apartat 4 d'aquest mateix article, es mesurarà verticalment en el pla exterior de la façana, des de la cota de nivell de la vorera, fins la línia horitzontal situada a d'intersecció del pla de façana i el pla exterior de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o fins al pla superior de l'últim forjat, en el cas de coberta plana.

El nivell del pla exterior de la coberta no podrà sobrepassar l'alçada de 0,50 m del pla superior de l'últim sostre, excepte en la zona de Nucli antic (clau 1) en la que aquest nivell d'arrencada de la coberta no podrà sobrepassar en cap cas el pla superior de l'últim forjat.

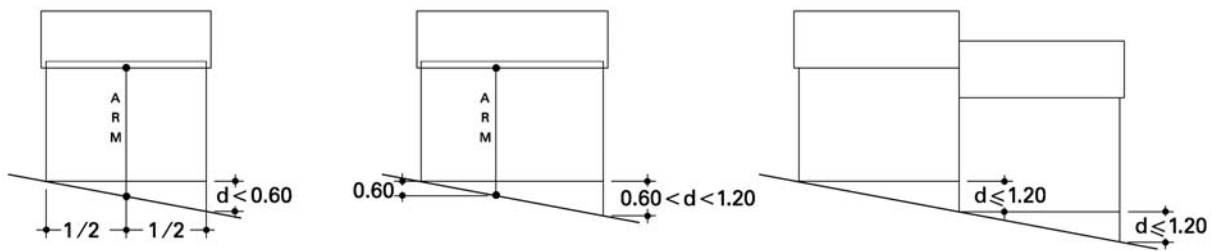


2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

a) Edificis amb front a una sola via

Si la rasant del carrer, agafada en la línia de façana es tal que la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la mateixa es inferior a 0,60 m., l'ARM es prendrà en el centre de la façana, a partir de la rasant la vorera en aquell punt. Si, pel contrari, aquesta diferència de nivells és major de 0,60 m. i no sobrepassa 1,20 m., l'ARM es prendrà a partir d'un nivell situat a 0,60 m. per sota de la cota, en l'extrem de la línia de façana situat a major alçada.

Quan la diferència de nivells entre el punt més alt i el punt més baix de la façana sobrepassi aquesta dimensió de 1,20 m., la façana es dividirà en els trams necessaris per no sobrepassar aquesta dimensió, considerant a efectes de càlcul de l'ARM, cada tram com a façana independent.



b) Edificis en solars amb front a dos o més vies.

Els edificis en solars amb front a dos vies que no formin cantonada ni xamfrà es calcularà l'ARM independentment en cada carrer. L'alçada màxima mesurada en cada carrer prevaldrà fins a la meitat de la profunditat de la parcel·la.

En les formacions en edificacions en filera amb jardí es prendrà com vial de referència per l'aplicació de l'ARM el més pròxim a l'edificació principal.

En els edificis en alineació de vial, amb façanes donant front a dos o més vies formant xamfrà, pel càlcul de l'ARM, es desplegaran les façanes com si es tractés d'una sola, i s'aplicaran els mateixos criteris fixats en l'apartat anterior, per a edificis amb front a una sola via.

Si les alçades reguladores fossin diferents, la major d'elles assolirà als vials adjacents de menys ample, fins una longitud màxima equivalent a l'amplada del carrer secundari, comptada a partir de la cantonada o última flexió de xamfrà, i en cas d'acord en corba a partir del punt de tangència amb l'alineació del vial de menor ample.

3.- Per sobre de l'alçada reguladora sols es permetrà:

a) La coberta definitiva de l'edifici, de pendent igual o inferior al trenta per cent (30%)

En cas que l'edifici es cobreixi amb coberta inclinada, i es destini una part a terrassa, aquesta es separarà un mínim d'1 m. del límit de cada pla de la coberta.

b) L'ampit en el cas de coberta inclinada, o la barana de protecció en cas de coberta plana amb una alçada màxima, en ambdós casos, de 1,10 m. pel cim de l'alçada reguladora màxima.

c) Els elements de separació entre terrats situats directament sobre l'alçada màxima no podran tenir més de 1,80 m. d'alçada.

d) Els elements tècnics de les instal·lacions, d'acord amb la regulació continguda en l'Art. 56 d'aquesta normativa.

e) Les instal·lacions de telefonia mòbil amb les limitacions que determinin les legislacions sectorials en la matèria.

4.- Regulació de l'alçada dels edificis de la zona industrial (Clau 8)

L'alçada reguladora màxima (ARM) de l'edificació sobre rasant per la zona industrial (Clau 8), es mesurarà verticalment des de la cota de nivell de la vorera, fins a límit superior de la coronació de l'edificació, i per tant definirà l'alçada total màxima de l'edificació.

Art. 61. Volum sota coberta. Planta àtic

1.- Volum sota coberta. Es permet la utilització com habitatge, del volum de l'edificació situat sota coberta sempre que estigui incorporat a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior. No s'admet la segregació com unitat independent d'aquest espai.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, a partir d'assolir una alçada mínima de 1,50. Aquesta superfície sota

coberta no computa a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona, ni pel còmput del compliment del programa mínim dels habitatges.

2.- **Planta àtic:** S'entendrà com a planta àtic aquella última planta pis edificable (en les zones on es permeti) i que tindrà la seva façana separada un mínim de 3 metres de l'alineació del vial o espai lliure públic al que dona front. L'alçada total d'aquesta planta àtic, inclosa coberta, no superarà els 3,50 mts.

Aquesta planta àtic ha d'estar incorporada a l'habitatge corresponent de la planta immediatament inferior i no s'admet la seva segregació com unitat independent. La superfície d'aquesta planta àtic computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa en cada zona. No obstant, aquesta superfície no computarà a efectes d'establir el càlcul de la densitat màxima admesa en cada zona, ni pel còmput del compliment del programa mínim dels habitatges.

Art. 62. Profunditat edificable

1.- S'entendrà per profunditat edificable la distància normal a la línia de façana que limita per la seva part posterior l'edificació, i que defineix l'alineació interior del pati d'illa .

2.- La profunditat edificable de cada parcel·la sols podrà ser sobrepassada, per sobre de la planta baixa, amb cossos sortints oberts y amb elements sortints, quines dimensions es regulen pels paràmetres comuns o específics de la zona corresponent.

Art. 63. Espai lliure interior d'illa i tanques de finques

1.- S'entén per espai lliure interior d'illa, l'espai que, resultant de l'aplicació de les profunditats edificables, engloba els patis de les parcel·les.

2.- La planta baixa podrà sobrepassar la profunditat edificable en l'espai lliure interior d'illa solament en els casos en què es permeti de forma expressa en la representació gràfica dels plànols de zonificació del sòl urbà.

3.- La planta soterrani podrà ocupar la part d'aquest espai lliure interior d'illa per l'ús d'estacionament, que s'indica en l'articulat específic de cada zona.

La part de soterrani que sobrepassi la profunditat edificable en més de 3 m. s'enjardinarà.

4.- En els espais lliures interiors no edificables privats, es permetran construccions auxiliars en el cas que s'admetin específicament en la zona corresponent. S'admetran a més, les instal·lacions esportives a cel obert.

5.- Els tancament de finques s'adequarà a l'establert a l'Art. 237 d'aquestes normes.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 64. L'índex d'edificabilitat net

Dins cada una de les zones i subzones amb tipus d'ordenació segons edificació aïllada, es fixa com a paràmetre bàsic l'índex d'edificabilitat net. Aquest índex multiplicat per la superfície de cada parcel·la dona el sostre màxim admissible dins cada una d'elles.

Art. 65. Ocupació màxima de parcel·la

Igualment dins cada una de les zones i subzones d'edificació aïllada, es fixen els percentatges d'ocupació màxima de parcel·la per l'edificació. L'ocupació es mesurarà per la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació, inclosos els cossos i elements sortints.

L'ocupació dels soterranis es fixa per a cada zona en l'articulat de la seva regulació específica.

Les rampes d'accés al soterrani, sempre que no estiguin cobertes, no computaran a efectes d'ocupació del sòl i podran adossar-se als límits de parcel·la,.

Art. 66. Espai lliure de la parcel·la i tanques de finques

1.- 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 Els espais lliures de parcel·la s'arbraran i enjardinaran bàsicament amb espècies pròpies d'aquesta zona, d'acord al que estableix l'Art. 235 d'aquesta normativa..

2.- Per tal de reduir els efectes de la impermeabilització del sòl i evitar una excessiva escorrentia superficial, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les d'acord amb l'establert a l'Art. 245 d'aquesta normativa.

3.- Els tancament de finques s'adequarà a l'establert a l'Art. 237 d'aquestes normes.

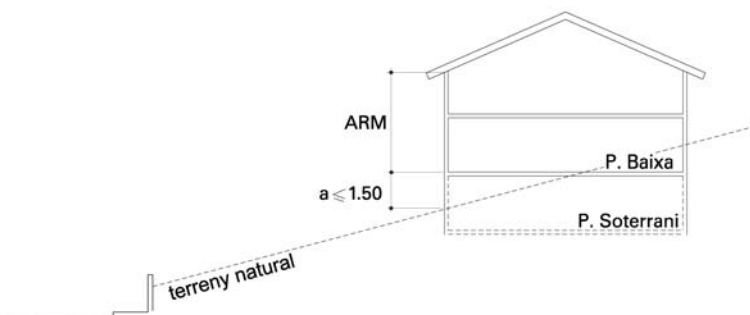
Art. 67. Alçada reguladora màxima (A.R.M.) referida a la parcel·la.

1.- L'alçada reguladora màxima (A.R.M.) de l'edificació 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.

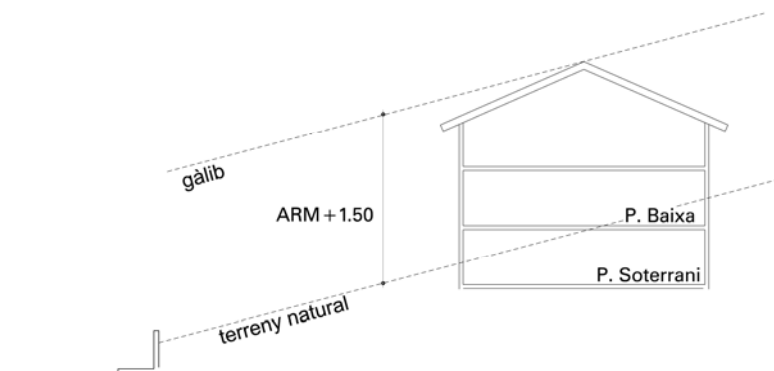
L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.

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 1,50 m. del terreny natural.

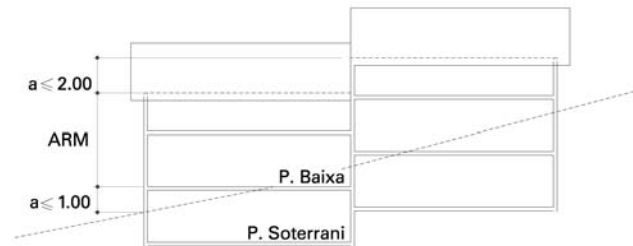


Tota construcció incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un pla paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1'50 mts.

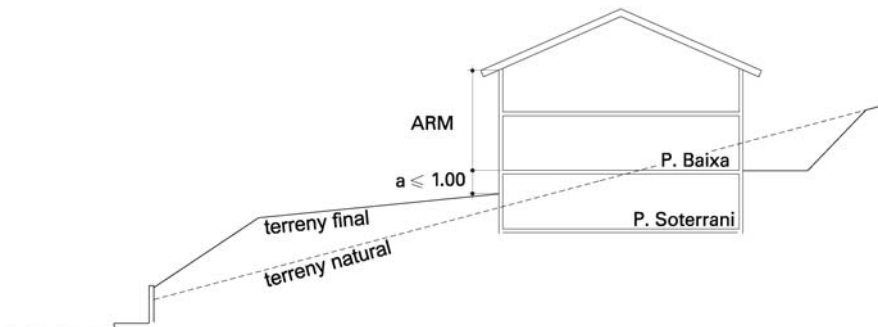


En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui.

L'escalonament de les plantes per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a la visualització d'un planta més de les permeses dins la zona. La diferència de cota entre l'arrencada de la teulada d'aquesta planta escalonada superior, no podrà sobrepassar els 2 metres de l'alçada reguladora màxima de la part de l'edifici situat a cota més baixa.



L'excavació de la planta soterrani, per sota la planta baixa no podrà donar lloc a la percepció exterior d'una façana aparent amb una planta més. A tal efecte, es disposarà l'entrada al soterrani i l'anivellació final de parcel·la, per tal que la planta baixa mantingui una alçada no superior a 1,00 metre de la cota final de terreny, i únicament podrà ésser aparent en tota la seva alçada l'entrada i la porta de garatge.



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.

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.

Art. 68. Volum sota coberta

La superfície de l'edificació sota coberta, a partir de que disposi d'una alçada lliure de 1,50 mts. i que sigui susceptible d'utilització, computarà a efectes de l'edificabilitat màxima admesa.

Art. 69. 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 llinars de la parcel·la a la mateixa distància que les edificacions principals.

Aquestes edificacions podran disposar-se aïllades, o bé, adossades a l'edifici principal.

En els terrenys en declivi, amb pendents superiors al 20%, 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'edificació no podrà sobresortir d'un pla horitzontal situat a 2,70 metres de la rasant de la vorera.

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 1,50 m. per damunt de la rasant natural, i sense sobresortir d'un pla horitzontal situat a 2,70 m. de la rasant de la vorera.

2.- Instal·lacions esportives:

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

Per a la construcció de piscines, aquestes mantindran una separació mínima a límits de parcel·la de 1 m., i la seva construcció no podrà sobrepassar per sobre o per sota el nivell del terreny natural en 1,50 m.

Les instal·lacions de "barbacoa" es separaran un mínim de 6 m. dels llinars de la parcel·la veïna.

Art. 70. Adaptació topogràfica i moviments de terres

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 del llinar del vial, no podran situar-se a més de 1,50 m. per damunt o per sota de la cota natural del llinar. Excepcionalment, l'alçada del mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada màxima de 2,20 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit

Els talussos d'anivellament de la parcel·la no podran superar el 50% de pendent i una alçada de 1,50 m., i respectaran una distància mínima entre ells de 1,50 m.. Aquests talussos es podran estabilitzar amb murs verds de terra mecanitzada amb malles o utilitzant tècniques de bioenginyeria per garantir la seva estabilització i un acabat vegetal de qualitat.

S'admet en substitució dels talussos, l'ús de murs de pedra, formigó, esculleres, o similars fins una alçada màxima de 1,20 m, i sempre que incorporin un tractament vegetal que asseguri la seva integració paisatgística en el entorn. En tots els casos els projectes incorporaran la definició d'aquets acabats.

2.- 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'establir a l' Art. 67, es mesurarà a partir de la cota de la planta baixa.

TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC

Art. 71. Disposicions comuns

El règim urbanístic del sòl es regula, de conformitat amb el que disposa el de la Llei d'urbanisme, a través de:

- 1.- La classificació del sòl en classes segons el seu règim jurídic (grafiat en el plànol n-1)
- 2.- La determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori (grafada en els plànols n-2)
- 3.- La qualificació urbanística del sòl en sistemes o zones (grafats en els plànols n-4)
- 4.- La determinació de polígons d'actuació urbanística i sectors de planejament urbanístic derivat per al seu desenvolupament mitjançant plans de millora urbana o plans parcials

Art. 72. Classificació del sòl

D'acord amb el seu règim urbanístic, el territori a que afecta aquest POUM, es classifica segons els criteris establerts per la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme en:

- Sòl urbà consolidat i no consolidat
- Sòl urbanitzable delimitat i no delimitat
- Sòl no urbanitzable,

La citada classificació del sòl es determina en aquest Pla, en el plànol de Estructura general i orgànica del territori.

Art. 73. Qualificació en sistemes o zones

D'acord amb la funció o destí que els hi atorga el POUM, els terrenys els qualifiquen en sistemes o zones.

Els sistemes comprenen els sòls d'ús públic necessaris per assegurar el desenvolupament de les funcions del territori i les activitats bàsiques de servei als ciutadans, i es delimiten, d'acord amb la Llei 3/2012, en:

- Sistema de comunicacions.
- Sistema d'espais lliures públics.
- Sistema d'equipaments comunitaris.
- Sistema d'habitatges dotacionals públics.

Les zones comprenen els sòls d'aprofitament privat, que es qualifiquen d'acord amb les seves característiques i emplaçament, determinant la seva edificabilitat, el seu ús e intensitat

Art. 74. Determinacions del POUM sobre la Qualificació urbanística.

1. En el sòl urbà consolidat, el POUM precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses qualificacions urbanístiques.

2.- En el sòl urbà no consolidat la delimitació dels polígons d'actuació urbanística té per finalitat la cessió dels terrenys per a sistemes, de cessió obligatòria i gratuïta prevista en la legislació vigent i l'execució de les obres d'urbanització necessàries per la conversió dels terrenys en solars.

3. En el sòl urbanitzable delimitat, el Pla determina els sectors de desenvolupament en plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana i estableix a través de la qualificació urbanística la regulació genèrica dels diferents usos globals i dels seus nivells d'intensitat. En aquest tipus de sòl, la disposició detallada del sòl per xarxa viària, aparcament, jardins urbans, dotacions i edificacions privades, resultarà de l'ordenació física que proposi el Pla Parcial de conformitat amb les determinacions d'aquest POUM..

4.- El sòl no urbanitzable està subjecte a les determinacions que estableix l'article 47 de la Llei 3/2012. Els graus de protecció queden establertes en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 de la Llei 3/2012.

CAPÍTOL SEGON – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. ELS SISTEMES

Art. 75. Sistemes

1.- A efectes de la determinació i regulació de l'estructura general i orgànica del territori, aquest POUM estableix d'acord amb el seu destí, sòls per als següents sistemes:

- a) Sistema de comunicacions
 - Subsistema viari (Clau V)
 - Subsistema ferroviari (Clau F)
- b) Sistema d'equipaments comunitaris
 - Subsistema d'equipaments i dotacions (Clau Eq)
 - Subsistema de serveis tècnics (Clau St)
- c) Sistema d'espais lliures públics
 - Subsistema de parcs i jardins urbans (Clau EII)
 - Subsistema hidràulic (Clau H)
- d) Sistema d'habitatges dotacionals públics

2.- Aquests sòls ordenats en "sistemes" presenten un especial grau d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar un desenvolupament urbà equilibrat i possibilitar la qualitat urbana necessària al servei de les activitats del municipi.

Art. 76. Delimitació dels sistemes

1.- El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals. Els primers estan grafiats en les present POUM en els plànols d'estructura general i orgànica del territori; els segons es regulen per Llei i en detall per aquest POUM; quedant posposada la seva precisió pel moment en que es desenvolupi cada polígon o sector mitjançant el planejament derivat corresponent, havent de recollir en el seu cas els assenyalats de forma indicativa en els plànols de zonificació d'aquest POUM.

2.- Els sistemes generals constitueixen en conjunt l'estructura orgànica del territori, i tenen per finalitat assentar les bases territorials per la prestació de serveis d'interès general. En els sistemes locals, el seu àmbit de servei directe és el sector o zona en que s'enquadren.

Per el seu desenvolupament serà necessària la tramitació dels corresponents plans especials, a menys que el present POUM delimiti expressament el seu destí i condicions per a la seva execució.

Art. 77. Règim de cessions

1.- Els sòls reservats per sistemes generals que es localitzin en "sòl urbà" destinats al sistema de comunicacions, espais lliures, equipaments comunitaris i d'habitatges dotacionals públics, seran de cessió obligatòria i gratuïta, en els termes, límits i condicions que estableixen els articles 34 i 44 de la Llei d'Urbanisme, sens perjudici de la seva ocupació directe en els termes establerts en l'art.156 de l'esmentada Llei.

Si cal avançar l'obtenció de la titularitat pública i l'ocupació directa regulada per l'esmentat art.156 no és suficient, l'Ajuntament també podrà efectuar una actuació aïllada

expropiatòria, i en aquest cas se subrogarà en els drets i els deures de la persona que n'era propietària.

2.- Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics públics que no siguin compresos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es poden adquirir mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui, el cost de la qual es podrà repercutir sobre les persones propietàries que en resultin especialment beneficiades per l'actuació urbanística, d'acord amb l'establir a l'article 109.4 de la Llei d'urbanisme.

3.- En sòl urbanitzable, els terrenys fixats com a sistemes urbanístics, seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'ajuntament, i es consideraran com a part integrant del sector, i com a tals se'ls hi aplicarà l'índex d'edificabilitat bruta corresponent al mateix.

CAPÍTOL TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES

Art. 78. Definició

Els terrenys no destinats a sistemes, es delimiten en diferents zones i subzones segons el seu ús i intensitat. Les zones d'aquest POUM comprenen les qualificacions urbanístiques que s'enumeren a continuació:

I.- SÒL URBÀ.

- Nucli Antic (Clau 1)
- Primeres cases d'estiueig (clau 2)
- Illes d'eixample (Clau 3)
- Eixample suburbà (Clau 4)
- Cases adossades (Clau 5)
- Eixample unifamiliar en el nucli urbà (Clau 6)
- Unifamiliar aïllat (Clau 7)
- Industrial (Clau 8)

II.- SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

- Sectors de desenvolupament residencial

III.- SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

IV.- SÒL NO URBANITZABLE

- PEIN Pla d'espais d'interès natural (Clau PEIN)
- Protecció Forestal (Clau PF)
- Agroforestal (Clau AF)
- Protecció agrícola (Clau PA)
- Protecció hidrogràfica (Clau PH)
- Finques rurals protegides (Clau FR)

TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)

Art. 79. Sistema viari. Definició

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la mobilitat i a l'aparcament de vehicles que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adient dins del terme municipal.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau V

Art. 80. Tipus de vies i règim jurídic

S'estableixen els següents tipus de vies:

a) Xarxa viària territorial que comprèn les autovies i les carreteres nacionals i comarcals, de titularitat d'altres administracions, i que corresponen a l'autopista C-32, l'autovia C-60 que forma part de la xarxa bàsica de Catalunya, la carretera B-5102 a Vilassar, carretera C-14156, carretera BV 5106 a Orrius, i carretera B 510 a Dosrius, que son competència de la Diputació de Barcelona.

b) Xarxa viària urbana que compren les vies de l'àrea urbana, i en la que es distingeixen:

Vies urbanes bàsiques fonamentals per la estructura urbana, en funció de la seva posició, de les activitats que localitza i dels sectors urbans que relaciona.

Vies de la xarxa local, de servei intern de les diferents àrees urbanes.

Xarxa de carrils bici

c) Xarxa de camins rurals.

Vies rurals bàsiques que estructurin el territori, en funció de la seva connectivitat entre diferents àmbits en sòl no urbanitzable, amb vies de titularitat pública o privada.

El Pla preveu que es redacti un Pla Especial d'aquests camins rurals, amb la finalitat d'establir la funcionalitat bàsica de cada un d'ells, la delimitació de la propietat pública o privada, i els criteris de pavimentació i materials, tal com recull l'Art. 196 d'aquesta normativa.

S'incorpora com annex a aquesta normativa l'inventari de camins rurals.

d) Vials privats

Vies de propietat privada ja existents al municipi, que estableixen servituds i drets de pas per a diferents propietaris, i que mantindran les seves condicions d'ús i manteniment privat.

Art. 81. Via verda – Carrils bici

El POUM preveu dins el terme municipal, la traça d'una via verda que uniria les diferents poblacions des de Argentona a Vilassar, i que transcorre per a un espai específic i diferenciat per aquest ús. La traça de la via verda es inclosa dins els plànol d'infraestructures de comunicació (plànol n-3).

La xarxa de carrils bici d'àmbit més local es inclosa així mateix, dins el plànol d'infraestructures de comunicació, i el desplegament dels diferents trams s'efectuarà mitjançant els corresponents projectes d'urbanització.

Art. 82. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial

En les actuacions situades dins l'àrea d'influència de la xarxa viària territorial que afectin a vies de titularitat d'altres administracions de la municipal, estaran subjectes a l'establir a la legislació sectorial de carreteres, i precisen autorització expressa de l'administració competent.

L'administració municipal exigirà amb caràcter previ a la concessió de la llicència, l'aportació de l'informe o autorització administrativa que en cada cas resulti necessària.

Aquestes construccions, instal·lacions i edificacions de la zona adjacent a les vies integrants del sistema viari, estan subjectes a més a la llicència municipal.

Les edificacions mantindran les separacions i condicions fixades per la legislació sectorial vigent per a cada tipus de via. Les edificacions llimdants a camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'Art. 205 d'aquesta normativa.

Art. 83. Contaminació acústica de les vies de comunicacions. Barrera sònica

L'ajuntament gestionarà amb les administracions corresponents la realització d'un estudi per avaluar l'impacte acústic procedent de les vies de comunicació de la xarxa viària territorial, i en especial la procedent de l'autovia C-60 que afecte a bona part del nucli urbà. D'acord amb la valoració d'aquest estudi es prendran les mesures correctores necessàries per minimitzar l'impacte acústic d'aquesta via, amb la col·locació de les barreres sòniques pertinents i altres mesures correctores.

Art. 84. Disciplina urbanística de la publicitat

1.- La col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda visibles des de la via pública, està sotmesa, a prèvia llicència municipal, i s'adequarà a l'establir a l'Art. 238 d'aquesta normativa.

2.- No es permetrà la col·locació de cartells o altres mitjans de publicitat o propaganda que per la seva ubicació o característiques, incideixin negativament en la imatge i l'entorn urbà o del paisatge a on es situïn.

Els cartells s'hauran de rotular d'acord amb la Llei de política lingüística de la Generalitat.

3.- Dins la xarxa viària territorial, queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la zona de domini públic, d'acord amb les limitacions establertes en l'art.42 del DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres.

CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau F)

Art. 85. Sistema ferroviari. Definició.

S'inclou dins aquest sistema ferroviari, la reserva ferroviària establerta en el "Pla director urbanístic de la reserva de sòl per a l'establiment de la Línia Orbital Ferroviària". aquesta Línia Orbital Ferroviària és la previsió de nova infraestructura ferroviària per al transport de viatgers, que ha de permetre unir Vilanova i la Geltrú amb Mataró.

Pel que respecta al municipi d'Argentona, aquest PDU determina la reserva pel pas de la línia ferroviària i preveu l'establiment d'una estació ferroviària que situa indicativament.

Atesa la importància i la incidència en la dinàmica urbana que aquesta implantació comportaria en el municipi, pels nivells de comunicació i mobilitat que facilitaria, fan que es consideri com un element essencial en la conformació de l'ordenació urbana del futur, i per tant un element bàsic en la configuració de l'estructura urbana del POUM, i en aquest sentit, el POUM incorpora també la reserva per a l'emplaçament de l'estació ferroviària, en una posició òptima amb relació a la seva accessibilitat des de la trama urbana de la Vila.

El desenvolupament d'aquesta infraestructura no disposa de programació a curt o mig termini.

Art. 86. Categories de sòl de reserva i servituds.

Als efectes de no condicionar la delimitació i funcionalitat del domini públic ferroviari i facilitar la futura execució de la projectada infraestructura ferroviària, així com també per preservar les zones amb restricció d'usos per proximitat a aquell sistema general, el PDU-LOF estableix dues categories de "sòl de reserva":

a) Sòl de reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària (Sistema d'infraestructura Ferroviària -SIF-).

Aquest sòl és el que es reserva per a l'execució de la infraestructura ferroviària projectada i queda delimitat en els plànols d'ordenació amb la clau SIF, per una franja d'entre 19 i 25 metres d'amplada en sòl urbà consolidat.

En la resta de sòls aquesta franja té 31 m d'amplada, excepció feta d'alguns trams en que, per raons de la tipologia de secció constructiva o per tal de garantir la continuïtat geomètrica del traçat, té una amplada variable superior.

b) Sòl de reserva per l'afectació del sistema ferroviari (Sòl d' Afectació Ferroviària -SAF-).

Aquest sòl és el que es reserva per a protecció de la infraestructura ferroviària i queda delimitat en els plànols d'ordenació amb la clau SAF. En sòl urbà consolidat i en tots els trams en que la infraestructura ferroviària es preveu que passi soterrada a més de 30 metres de profunditat, la franja SAF té 31 metres d'amplada, i en la resta del traçat l'amplada de la franja SAF és de 115 metres. S'exceptua en ambdós supòsits alguns trams en que, per raons de la tipologia de la secció constructiva o per tal de garantir la continuïtat geomètrica del traçat, la franja SAF té una amplada variable superior.

Art. 87. Actuacions i usos admesos

Transitòriament mentre no es realitzi el projecte constructiu que determinarà amb precisió les necessitats de sòl i els àmbits realment afectats per aquesta infraestructura, serà d'aplicació la normativa corresponent al sòl no urbanitzable dins la qualificació de la Zona de Protecció Agrícola (clau A) d'aquest POUM, així com els condicionants establerts en la Normativa del PDU-LOF, que es transcriu a continuació.

1.- Sòl de reserva per al Sistema d'infraestructura Ferroviària- SIF-.

En les àrees qualificades com a SIF es poden admetre aquelles obres, instal·lacions i usos que, d'acord amb la legislació ferroviària, serien autoritzables en la zona de domini públic. Per a l'execució d'aquestes obres o instal·lacions i per a la implantació d'aquests usos, es requereix l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària, (Direcció General del Transport Terrestre), a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

En les àrees qualificades com a SIF, es poden admetre amb caràcter provisional, d'acord amb la legislació urbanística, aquells usos o obres que preveu l'article 53 del Text refós de la Llei d'urbanisme en el cas que no dificultin l'execució de la infraestructura, d'acord amb l'informe que emeti l'administració competent de les infraestructures ferroviàries (Direcció General del Transport Terrestre).

Les construccions i usos preexistents dins les àrees qualificades com a SIF, que d'acord amb la legislació ferroviària no serien autoritzables dins la zona de domini públic, queden fora d'ordenació i, per tant, resten subjectes a les limitacions que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 108 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, l'article 119.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

2. Sòl de reserva per l' Afectació del sistema Ferroviari -SAF-.

Amb aquesta finalitat, la inclusió de sòls dins les zones de SAF no alterarà la seva classificació ni qualificació urbanística preexistent. No obstant això, aquells sòls quedaran sotmesos al següent regim d'usos:

a) En sòl urbà consolidat, i en la resta de sòls quan la infraestructura es prevegi que sigui soterrada a més de 30 m de profunditat, es poden autoritzar en el sòl i en el vol, les obres, instal·lacions i usos admesos pel planejament urbanístic municipal.

En el cas, però que els fonaments de l'edificació superin els 4 m de profunditat la implantació de les esmentades obres e instal·lacions, requereixen l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre).

Pel que fa al subsòl, l'aprofitament urbanístic d'aquest queda subordinat a les exigències de la implantació de la Infraestructura ferroviària i requereix l'autorització de l'administració titular de la infraestructura ferroviària (Direcció General del Transport Terrestre), a més de la resta de permisos o autoritzacions que poden resultar necessaris en funció de la normativa aplicable.

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 88. Equipaments. Definició

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que poden ésser de titularitat pública o privada.

A part dels equipaments previstos en el Pla, la iniciativa particular podrà instal·lar a les diferents zones d'edificació privada aquells que siguin del seu interès, complint la normativa pròpia de cada zona.

Art. 89. Condicions d'us per als equipaments

1.- Docent (D).- Centres docents per a l'educació infantil, primària, secundària, batxillerat, i ensenyament superior, ensenyament professional, d'adults, i altres activitats formatives i d'ensenyament, així com les seves instal·lacions annexes esportives i culturals.

2.- Sanitari assistencial (S).- Centres de salut i assistencials, centres residencials d'acció educativa i serveis de reinserció, centres de dia per a gent gran, residències assistides i habitatges tutelats, serveis comuns per a persones amb discapacitats, tallers ocupacionals, centres d'assistència primària, hospitals, clíniques, i altres anàlegs, així com tots els establiments definits per la Llei 12/2007, d'11 d'octubre de Serveis Socials.

3.- Esportiu (Es).- L'ús esportiu compren la pràctica d'activitats esportives en instal·lacions a l'aire lliure o en edificacions específiques per a aquest ús.

4.- Sociocultural (Sc).- L'ús sociocultural compren les activitats culturals i de relació social, desenvolupades usualment en edificis específics per aquest fi tal com centres culturals, cívics, museus, biblioteques, espais d'exposicions, teatres, cinemes, auditoris i similars. Inclou les escoles de dansa, gimnàstica rítmica, i similars. També inclou l'ús de jardí botànic i les instal·lacions o centre de recerca, lligats a aquest.

5.- Religiós (R).- Comprèn les activitats relacionades amb els diferents cultes religiosos en esglésies, temples o similars.

6.- Administratiu públic (A).- L'ús compren les activitats i els edificis destinats a organismes de l'administració pública, serveis de seguretat, bombers, etc.

7.- Mercats i abastament (M).- Comprèn les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars

8.- Tanatori

9.- Cementiri

10.- Equipaments ambientals i de gestió de residus urbans (Amb).- Comprèn les activitats d'acollida d'animals domèstics, les instal·lacions per a la gestió de residus urbans, deixalleries, compostatge, recuperació de runes, tractament de residus forestals, etc.

11.- Es consideraran també inclosos dins els anteriors usos, les activitats i serveis complementaris necessaris per al bon funcionament dels equipaments, tals com els serveis de restauració, bar, o altres similars.

En les parcel·les que el POUM no especifiqui un ús concret, aquest s'haurà d'assignar mitjançant el corresponent pla especial urbanístic, d'acord amb l'article 67.1.d de la Llei 3/2012.

Art. 90. Assignació d'usos a les parcel·les d'equipaments. Titularitat

1.- Aquest Pla assigna en alguns casos els usos dels diversos espais previstos per al sistema d'equipaments i dotacions, en d'altres es limita a una assignació genèrica o no es realitza cap tipus d'assignació. En aquest darrer cas, l'ajuntament assignarà els usos que consideri necessaris per a cada àmbit, d'acord amb l'emplaçament i les prioritats que s'estableixin en cada moment.

En el cas que per a l'ordenació de l'equipament es tramiti un Pla Especial, es determinaran els usos en el mateix expedient.

2. La Titularitat dels usos existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM, es:

Pública:

- L'Ajuntament
- El Centre cívic
- Can Puig i Cadafalch
- El Centre d'Assistència Primària (CAP)
- Les Escoles
- El Museu del Càntir
- Can Ceia
- L'Antiga Velcro
- La zona Esportiva
- El Grup Escolar Sant Crist
- El Camp de Futbol del Cros

Privada:

- La Llar d'avis
- El Centre Parroquial
- El Tennis
- El Casino
- Equipament Social Can Cros
- Escoles Can Cros
- Sala Argentona (teatre)
- Zona esportiva Madà
- Zona esportiva can Ribosa
- Antic escorxador
- Edifici Telefònica
- Fundació Maresme (veïnat de Sant Jaume de Traià)

Art. 91. Condicions d'edificació per als equipaments.

1. L'edificabilitat dels equipaments i dotacions comunitàries s'ajustarà a les seves necessitats funcionals, i es regularà per regla general, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial, que fixarà l'ús a que es destina, l'edificabilitat i la volumetria de l'edificació d'acord amb les seves necessitats funcionals i la seva adaptació a les característiques de l'entorn a on s'ubica. Els equipaments situats en sòl no urbanitzable es regularan sempre mitjançant Pla Especial.

2. En el cas que per la simplicitat funcional o tipologia d'edificació aïllada, no sigui necessària la tramitació d'un pla de millora urbana, l'edificabilitat neta màxima sobre el sòl edificable serà de 1 m2 sostre/m2 de sòl, amb una alçada màxima de 11 m sobre la cota

natural del terreny, excepte per als equipaments que s'especifiquen en els apartats i articles següents.

3. S'estableixen per als equipaments que s'especifiquen a continuació els estàndards següents:

- a) Fundació Maresme es regularà pel "Pla especial de la finca situada al veïnat de Sant Jaume de Trajà" aprovat definitivament en data 31 maig 1995.
- b) Equipament d'alberg, escola de natura o activitats similars situat a la finca municipal de la Font Picant.
 - Edificabilitat: 0,10 m² sostre/m²sòl.
 - Altura màxima: 7,50 m
 - Ocupació: 30%
- c) Equipament d'acollida d'animals domèstics situat a la finca Can Carmany:
 - Edificabilitat: 0,20 m²sostre/m²sòl.
 - Ocupació: 20 %
 - Altura Reguladora Màxima: 5 metres. Les edificacions i construccions auxiliars es desenvoluparan en planta baixa.
 - Les edificacions s'hauran d'ajustar al dispostat en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria.
- d) Edifici telefònica. Les condicions d'edificabilitat són les marcades al plànol de zonificació, amb una profunditat edificable de 14 metres i una altura reguladora màxima 10,50 metres corresponents a PB+2PP.
- e) Equipament sanitari-assistencial (Llar Santana), que correspon a les finques número 11 i 13 del carrer de Sant Julià, seran d'aplicació els paràmetres següents:
 - Ordenació de l'edificació segons alineació de vial.
 - Profunditat edificable: 18,00 m.
 - Alçada màxima: 10,50 m, corresponent a PB+2PP.
- f) Casino, situat a la Plaça Ballot 11
 - Edificabilitat: 0,75 m² sostre/m²sòl.
 - Altura màxima: 7,50 m
 - Ocupació: 50%

4. Les edificacions existents qualificades com a equipament pel seu interès històric-artístic, tindran que ser conservades adequant-se a l'ús que se'ls adjudiqui sense modificar la seva estructura i caràcter original.

Art. 92. Equipaments esportius. Condicions d'edificació i parcel·lació.

Comprèn les parcel·les públiques i privades destinades a instal·lacions esportives i activitats complementaries.

1.- Condicions d'edificació.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,25 m² st/ m² sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 25%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 7,50 m. corresponent a PB+1PP.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m²

3.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació als llimdars de la parcel·la serà de 5 m.

4.- Activitats complementaries:

S'admeten a més de l'ús esportiu, els usos complementaris següents:

Restauració

Petit comerç

Sanitari-assistencial

Recreatiu

Sociocultural

CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St)

Art. 93. Serveis tècnics

1.- El present POUM conté l'ordenació de la infraestructura dels serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigües, sanejament, gas i telecomunicacions, establint les reserves de sòl, sense perjudici de quedar subjectes aquests serveis, en el seu desenvolupament i execució a la legislació específica que els sigui d'aplicació.

Les edificacions necessàries per a la instal·lació d'aquests serveis, s'adaptaran a les característiques dels edificis veïns, i s'integraran en la imatge de l'entorn a on s'ubiquin.

2.- L'ajuntament podrà fixar a les diferents companyies de serveis, les condicions i mesures correctores més adients per a cada projecte o instal·lació. Els espais lliures d'edificació que constitueixen el entorn d'aquests serveis, es consideraran i sistematitzaran com espais lliures verds.

3.- Tindrà també la consideració de serveis tècnics, les instal·lacions públiques o privades de producció d'aigua calenta sanitària (ACS), plaques fotovoltaïques, o altres de producció energètica, que al igual que els altres serveis tècnics e instal·lacions no tindran la consideració d'usos o activitats independents als efectes de la regulació d'aquesta normativa.

4.- Tots els serveis tècnics e instal·lacions es consideren compatibles amb els altres sistemes urbanístics i zones urbanes, respectant sempre les limitacions que procedeixin de la normativa sectorial corresponent.

CAPÍTOL CINQUÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)

Art. 94. Definició

Comprèn els sòls destinats a zones verdes, places i passeigs arbrats en sòl urbà i urbanitzable. Seran d'ús i propietat públics i no edificables, destinats a parcs o, amb destí a jardins per a jocs de nens, descans i repòs de les persones i protecció i millora de la qualitat ambiental de la població.

Als efectes de cessions obligatòries de terrenys per a espais lliures, no computaran els terrenys amb pendents superiors al 25% dins els percentatges de cessions mínimes fixades per la legislació urbanística vigent.

Art. 95. Ordenació i ocupació dels espais lliures

1.- Aquests sòls hauran d'ordenar-se majoritàriament amb espècies vegetals adaptades a l'entorn amb poques necessitats hídriques, i amb les petites edificacions o instal·lacions necessàries per als serveis annexes del parc, per a usos esportius, lúdics, culturals o socials, sense que aquestes edificacions no ocupin més del 5% de la seva superfície. S'admetran també instal·lacions provisionals per a usos esportius, lúdics o culturals encara que ultrapassin l'ocupació abans esmentada, sempre que la seva instal·lació no perjudiqui la funcionalitat i gaudi del parc.

Quan per la seva extensió tinguin la consideració de parc, admetran instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva. Aquestes instal·lacions no perjudicaran ni limitaran el gaudiment del parc pels ciutadans, ni la qualitat de la jardineria, ni les vistes panoràmiques internes o sobre l'àrea urbana contigua.

Per tal de facilitar la percolació de l'aigua en el subsòl, i sempre que sigui possible, l'adequació dels parcs i jardins urbans reduirà al màxim la superfície a pavimentar, i s'utilitzaran preferentment paviments permeables (empedrats, graves o similars).

2.- Per a la formalització i arbrat dels espais lliures s'utilitzaran majoritàriament espècies autòctones de l'àmbit mediterrani i de baix consum hídric.

3.- L'ajuntament podrà disposar aparcaments públics en el subsòl de les places i espais lliures del centre urbà de la Vila, que es considerin necessaris, sempre que no perjudiquin la funcionalitat d'aquests espais lliures. Aixímateix, l'ajuntament podrà admetre serveis tècnics en aquests sols, quant no sigui possible la seva ubicació en altres terrenys específics per aquesta finalitat, sens perjudici del compliment de la legislació sectorial en cada cas.

CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS - SUBSISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)

Art. 96. Sistema hidràulic - Definició

1.- El sistema hidràulic comprèn la zona fluvial, que és la part de la zona inundable que inclou la llera del riu i les seves riberes i que l'instrument de planificació hidrològica corresponent delimita d'acord amb l'avinguda per al període de retorn de 10 anys, tenint en compte els requeriments hidràulics i ambientals i respectant la seva continuïtat.

2.- La delimitació del sistema hidràulic, que té la consideració d'espai públic, vindrà determinat per l'administració hidràulica (Agència Catalana de l'Aigua) d'acord amb el Pla d'Espais Fluvials (PEF) de la riera d'Argentona.

3.- La protecció d'aquest sistema hidrogràfic abasta fins a la franja de la zona de policia que determina la vigent Llei d'Aigües (R.D.L. 1/2001, de 20 de juliol pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Aigües), de 100 m. a cada costat de les lleres públiques, zona en la qual qualsevol alteració del relleu del terreny o nova construcció estarà condicionada a l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, sempre i quan el planejament derivat urbanístic no hagi estat informat prèviament i incorporat les prescripcions formulades per l'ACA.

4.- El POUM classifica els terrenys privats que limiten amb aquest sistema hidràulic en el sòl no urbanitzable, com a zona de Protecció Hidràulica, que es regula en l'Art. 225 d'aquesta normativa.

Art. 97. Sistema hidràulic. Usos

No s'admet cap ús, llevat d'aquells previstos a la legislació sectorial aplicable en matèria de domini públic hidràulic.

CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA D'HABITATGES DOTACIONALS PÚBLICS (Clau D).

Art. 98. Definició

1.- Compren les actuacions d'habitatge públic destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitat d'assistència o d'emancipació, d'acord al previst a l'art.34.3 de la Llei 3/2012 i art 66.1.c RLU305/2006.

2.- La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament.

3.- Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la, es podran fixar dins el planejament derivat a on s'ubiquen, i en qualsevol cas el projecte arquitectònic s'haurà d'integrar a l'entorn urbà mes immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 99. Qualificació de sòl urbà

1.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes a la Llei 3/2012, sobre l'estat de l'edificació i de la urbanització dels terrenys.

2.- En les àrees de nova creació, o procedents d'anteriors plans parcials, en que resten pendents obres d'urbanització, o cessions de sòls públics, es delimita el corresponent polígon d'actuació per als esmentats fins.

Art. 100. Zones

En el sòl urbà la regulació detallada dels usos, i condicions d'edificació dels sòls d'aprofitament privat no adscrits als diferents sistemes esmentats en el títol anterior, es realitza per zones i subzones, que apareixen definides en els plànols normatius de zonificació a escala 1/1000, (plànols N.4-1 a N.4-11), d'acord amb la següent classificació:

CONJUNTS A PROTEGIR

Nucli antic (Clau 1)

Primeres cases d'estiueig (Clau 2)

ZONES RESIDENCIALS

Illes d'eixample (Clau 3)

Conjunts suburbans (Clau 4)

Cases adossades (Clau 5)

Eixample unifamiliar en el nucli urbà (Clau 6)

Unifamiliar aïllat (Clau 7)

ACTIVITATS ECONÒMIQUES

Industrial (Clau 8)

Art. 101. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.

Dins cada una de les zones, aquest POUM, defineix les condicions d'edificabilitat i usos permesos per a cada una d'elles, a partir de la definició del tipus d'ordenació de l'edificació, i la concreció dels paràmetres edificatoris que el regulen en cada cas.

Els tipus d'ordenació de l'edificació són els següents:

1.- Edificació segons alineació de vial

2.- Edificació aïllada

La definició d'aquests tipus edificatoris i dels paràmetres urbanístics que els regulen s'efectua en el títol anterior.(TÍTOL IV - Disposicions comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació).

Dins cada una de les zones s'especifiquen els usos permesos, d'acord amb la definició dels mateixos efectuada en l'Art. 26 d'aquesta normativa.

CAPÍTOL SEGON – NUCLI ANTIC (Clau 1)

Art. 102. Zona de Nucli Antic (Clau 1). Definició i subzones

1.- Definició. Comprèn l'àmbit que configurava el nucli originari de la primitiva estructura urbana d'Argentona. El Pla vol mantenir les característiques arquitectòniques originals de l'edificació i el paisatge urbà del conjunt històric que conforma, facilitant la rehabilitació i millora dels edificis existents, per tal de mantenir la qualitat urbana i ambiental del mateix.

2.- Subzones.

D'acord amb les seves característiques es fixen dos subzones:

Subzona 1a: Nucli antic, que conforma l'àmbit central de l'àrea urbana

Subzona 1b: Nucli rural, que correspon a les antigues agrupacions rurals, allunyades del nucli de l'Església.

La distinció entre les dos primeres subzones té com a objecte el reconeixement del diferent origen d'aquestes agrupacions urbanes, així mentre la subzona 1a conforma bàsicament illes urbanes, la subzona 1b són petites agrupacions de masies o cases arrencades.

Dins la Subzona 1a Nucli antic, s'identifiquen les parcel·les en que es preveu la necessitat d'una major reserva obligatòria d'aparcament amb la clau 1(ap).

3.- Edificis inclosos dins el catàleg de Patrimoni.

La regulació dels edificis inclosos dins les fitxes del Catàleg de Patrimoni, s'adequaran a les condicions fixades en l'esmentat catàleg, i que se superposaran a la resta de paràmetres fixats per a la regulació d'aquesta zona.

Art. 103. Zona de Nucli Antic. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació per a totes les subzones és el d'edificació segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació entre mitgeres, conservant sensiblement les característiques de les edificacions actuals en quan a alineacions i volum.

Les alineacions i la volumetria de l'edificació existent amb anterioritat a l'entrada en vigor del Pla del 87 seran vigents en les seves dimensions d'ocupació, profunditat edificable i alçada.

Les alineacions per a la nova edificació, la profunditat edificable, i el nombre màxim de plantes ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

2.- Regulació i alçades:

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB: 4,00 m.

PB+1PP: 7,50 m.

PB+2PP: 10,50 m

L'alçada mínima de la planta baixa per a les noves edificacions serà de 3,50 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima s'ajustarà al que determina la normativa específica d'aplicació.

3.- Condicions formals.

Volum: Les noves edificacions s'adequaran a les condicions formals del seu entorn, per tal d'adaptar-se a la imatge urbana d'aquest conjunt, amb volumetries simples, coberta plana o de teula aràbiga amb pendent màxima del 30%, i amb obertures, materials i colors que no incideixin negativament en la percepció i la imatge d'aquest nucli antic.

Coberta i sota coberta: L'arrencada de la teulada no podrà sobrepassar en nivell superior de l'últim forjat, i el sota coberta que resulti, només serà aprofitable des del pis immediatament inferior, no podent en cap cas, constituir una entitat independent. Aquest sota coberta no computarà a efectes de la densitat màxima admesa.

No s'admeten en cap cas, la planta àtic ni terrasses obertes dins els teulats inclinats, que mantindran la seva volumetria simple. S'admeten únicament en la teulada inclinada finestres tipus "velux" o similar, situades en el mateix pla de coberta.

Façana: La composició de façana de les noves edificacions no sobrepassarà una amplada superior a 12 metres lineals. En cas de finques de dimensió superior a aquesta, s'haurà de fraccionar la façana per tal adaptar-se al paisatge del seu entorn urbà edificat. La suma de la superfície ocupada per els forats en qualsevol de les façanes no superarà el 33 % de la superfície del mur.

Materials: Queden prohibits els materials corresponents a altres àmbits geogràfics, com pissarres, acabats de fusta, aplacats de materials no habituals. Els rètols i indicadors seran de tamany reduït, i es situaran només a la planta baixa en sentit paral·lel a la façana.

4. **Cossos sortints.** - Es permeten els següents cossos sortints:

Balcons amb una volada màxima de 0,40 m. En carrers més estrets de 6 m., la volada serà de 0,20 m. Ràfecs amb una volada màxima de 0,20 m.

5. **Patis interiors:** Els patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats per edificació auxiliar en un 15% de la seva superfície, amb una superfície màxima de 18 m² i una alçada màxima inclòs coberta, de 2,40 m.. Aquesta edificació auxiliar es podrà situar únicament al límit del fons de parcel·la.

6. **Soterrani:** A efectes de facilitar l'ubicació d'aparcament en soterrani, s'admetrà una profunditat edificable del subsòl del 30% addicional a la profunditat de la planta baixa. (es a dir en cas d'una profunditat edificable de 20 m. en planta baixa s'admetrà una profunditat edificable en el subsòl de 26 m.)

En la Subzona 1(ap), es permet l'ocupació total de la parcel·la en la planta soterrani.

La part de soterrani que sobrepassi la profunditat edificable en més de 3 m. s'enjardinarà.

Art. 104. Condicions addicionals de les parcel·les identificades amb la clau 1(ap).

1.- **Reserva d'aparcament:** Els àmbits o parcel·les identificades amb la clau 1(ap), tindran els mateixos paràmetres i usos de la subzona 1a Nucli Antic, però incorporaran obligatòriament el nombre mínim de places d'aparcament següents:

a) Habitatges: 2 places d'aparcament per habitatge construït.

b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials: una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície construïda.

d) Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 4 places de residència.

Pel còmput de nombre de places decimals, s'agafarà el nombre enter inferior més proper.

2.- Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani, i la part de soterrani que sobrepassi la profunditat edificable de la planta baixa s'executarà de forma que disposi d'un mínim gruix de terres per a permetre l'enjardinament i la plantació d'arbrat en algun punt sobreposat.

Art. 105. Zona de Nucli Antic. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges

1.- **Condicions de parcel·la:** Es fixa com a parcel·la mínima a efectes edificatoris la corresponent a les cases de cos amb una amplada mínima de 4,80 m..

No es permet a efectes d'edificació l'agrupació de dos o més parcel·les que sobrepassin un ample de façana de 12 metres lineals.

2.- **Densitat.**- La densitat màxima admesa serà la d'un habitatge per cada 90 m² construïts destinats a aquest ús. Per al càlcul d'aquesta densitat màxima admesa no computaran el sotacoberta ni l'edificació auxiliar.

Art. 106. Zona de Nucli Antic. Condicions d'us

Els usos permesos són els següents:

Habitatges unifamiliars i plurifamiliars

Allotjament col·lectiu
Oficines
Restauració
Petit comerç
Establiments comercials mitjans
Sanitari-assistencial
Educatiu
Socio-cultural
Religiós
Esportiu
Administratiu públic
Taller artesanal, taller petit
Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.
Recreatiu Subtipus 1a, Tipus 2 i Tipus 3

Els usos esmentats es podran autoritzar sempre que es puguin adaptar a l'edificació preexistent, i en garanteixin el manteniment de les característiques arquitectòniques i formals de la mateixa.

CAPÍTOL TERCER – PRIMERES CASES D'ESTIU EIG (Clau 2)

Art. 107. Primeres cases d'estiu eieg (Clau 2). Definició i subzones

1.- Definició: Es determina aquesta zona i qualificació per al reconeixement de la importància del valor arquitectònic i patrimonial que representen les edificacions construïdes a finals de S XIX i principis de XX, com a residències d'estiu, per l'atractiu que exercia la Vila amb l'explotació de les aigües termals, les fonts i el paisatge del seu entorn natural.

2.- Subzones.

D'acord amb les seves característiques i ús es fixen tres subzones:

Subzona 2a: Correspon a les edificacions ubicades dins l'actual àrea urbana.

Subzona 2b: Correspon a les finques urbanes de grans dimensions.

Subzona 2H: Correspon a les finques i edificacions destinades bàsicament a usos hotelers i d'allotjament col·lectiu.

3.- Edificis inclosos dins el catàleg de Patrimoni.

La regulació dels edificis inclosos dins les fitxes del Catàleg de Patrimoni, s'adequaran a les condicions fixades en l'esmentat catàleg, i que se superposaran a la resta de paràmetres fixats per a la regulació d'aquesta zona.

Art. 108. Primeres cases d'estiu eieg. Condicions d'edificació

1.- Condicions d'edificació – Les intervencions en l'edificació i el seu entorn, s'adequaran a l'objectiu de mantenir i rehabilitar l'edificació existent, protegir i respectar l'arbrat i l'enjardinament interior en cas d'ésser-hi, així com els murs de tancament exterior de la parcel·la.

Les condicions específiques per a les intervencions en els edificis inclosos dins el catàleg de béns a protegir, venen definides específicament en el Pla Especial i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental.

En el casos, que per l'edificabilitat atorgada en aquest POUM, es possibilitin noves ampliacions, aquestes s'emplaçaran i es formalitzaran per tal de respectar les condicions formals i d'imatge de l'edificació principal, sense distorsionar la percepció de la seva visualització urbana.

2.- Edificabilitat màxima

Subzona 2a: L'edificabilitat admesa en cada parcel·la s'adequarà a la de les edificacions existents, en cada una d'elles.

Subzona 2b: L'edificabilitat màxima de cada parcel·la correspondrà a l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,18 m²st/m²sòl per als usos d'habitatge o altres admesos dins la zona. S'admetrà no obstant un increment addicional d'aquesta edificabilitat, amb l'aplicació de un coeficient d'edificabilitat net de 0,12 m²st/m²sòl, amb un topall màxim de 1.200 m², per a destinar-la exclusivament a usos hotelers o d'allotjament col·lectiu.

Subzona 2H: L'edificabilitat màxima de cada parcel·la correspondrà a l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,18 m²st/m²sòl de la parcel·la, incrementat amb un sostre addicional de 1.200 m², per a usos exclusivament hotelers o d'allotjament col·lectiu.

3.- Ocupació

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície

4.- Alçada màxima

a). Per regla general, l'alçada màxima de l'edificació serà la de l'edificació existent, que es mantindrà també per al cas de substitució d'aquesta edificació existent.

A efectes de facilitar la rehabilitació d'aquestes edificacions existents, s'admetrà l'augment mínim necessari d'aquesta alçada per a facilitar l'aïllament tèrmic de les cobertes i/o la seguretat estructural de les mateixes.

b). Per a la nova edificació de les subzones 2b i 2H, l'alçada màxima serà de 7,50 m., corresponent a planta baixa més una planta pis. Singularment, i per tal de possibilitar una millor ubicació de l'edificació dins la parcel·la, mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums, es podrà assolir una alçada màxima de 10,50 m, corresponent a planta baixa mes dos plantes pis. El pla de millora urbana, haurà de justificar la correcta inserció en l'entorn, i l'edificació s'haurà de separar un mínim de 10 m. de les parcel·les veïnes.

5.- Separacions a límits de parcel·la.

Les noves edificacions i/o ampliacions de l'edificació existent s'adequaran a l'emplaçament de l'edificació principal, evitant la distorsió de la seva volumetria i imatge urbana, i respectant, unes separacions mínimes de 5 m. als vials i partions veïnes, excepte en el cas en que l'emplaçament de l'edificació principal existent, justifiqui una separació menor per a una millor preservació de la imatge d'aquesta o del seu l'entorn.

Art. 109. Primeres cases d'estiueig. Espai lliure de parcel·la i arbrat existent

Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental de la vegetació i arbreda existent en aquest conjunt de finques, en especial en les de majors dimensions, subzones 2b i 2H, es tindrà especial cura en la preservació de l'arbrat existent.

En aquest sentit es prohibeix la tala d'arbres excepte per raons fitosanitàries o de substitució justificada. L'ajuntament autoritzarà a més en el seu cas, les tals mínimes necessàries per ubicar l'edificació o instal·lacions autoritzades, i que s'hauran de substituir per nous exemplars de la mateixa espècie o altres espècies autòctones (pi pinyoner o alzines)

Art. 110. Primeres cases d'estiueig. Condicions de parcel·la

1.- Condicions de parcel·la.

Es mantindrà la parcel·lació existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, no admetent-se noves segregacions de parcel·les.

L'espai lliure de parcel·la s'haurà de mantenir unitari, sense tanques interiors o separacions privatives, encara que es destini a l'ús plurifamiliar o altres d'allotjament col·lectiu.

Art. 111. Primeres cases d'estiueig. Condicions d'us i densitat1.- Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar.
 Restauració
 Petit comerç
 Establiments comercials mitjans
 Oficines.
 Administratiu públic
 Sanitari assistencial
 Educatiu
 Esportiu
 Sociocultural
 Taller artesanal
 Recreatiu Subtipus 1a

S'admeten a més en les edificacions que tinguin una superfície construïda superior a 300m² els usos següents:

Habitatge plurifamiliar
 Allotjament col·lectiu.
 Hoteler.

Els usos esmentats es podran autoritzar sempre que es puguin adaptar a l'edificació preexistent, i en garanteixin el manteniment de les característiques arquitectòniques i formals de la mateixa.

2.- Densitat:

La densitat màxima admesa en el cas de l'ús d'habitatge plurifamiliar és la d'un habitatge per cada 120 m² construïts, que es destinin a aquest ús.

CAPÍTOL QUART – ILLES D'EIXAMPLE (Clau 3)**Art. 112. Illes d'eixample – Definició i subzones.**

1.- Definició: Compren les illes d'edificació plurifamiliar continua en front del carrer, que el Pla regula definint les seves alineacions i la seva volumetria màxima, que ve grafiada en els plànols de zonificació del sòl urbà mitjançant la fondària edificable i el nombre de plantes.

2.- Subzones:

D'acord amb les seves característiques es determinen tres subzones

Subzona 3a – inclou les edificacions entre mitgeres que conformen Illes tancades

Subzona 3b – inclou les edificacions i blocs que conforma Illes obertes

Dins la Subzona 3a, s'identifiquen les parcel·les en que es preveu la necessitat d'una major reserva obligatòria d'aparcament amb la (clau 3ap).

Art. 113. Illes d'eixample - Condicions comuns d'edificació1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació és segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació entre mitgeres. Les alineacions de l'edificació i el gàlib de l'edificació venen fixats en els plànols de zonificació del sòl urbà.

2.- Regulació i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà, es fixen també el número màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB:	4,00 m.
PB+1:	7,50 m.
PB+2:	10,50 m.
PB+3:	13,50 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3,50 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima es podrà ajustar al que determina la normativa específica d'aplicació.

3.- Soterrani:

Les places d'aparcament es situaran obligatòriament a la planta soterrani, que podrà ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la..

La part de soterrani que sobrepassi la profunditat edificable de la planta baixa s'executarà de forma que disposi d'un mínim gruix de terres per a permetre l'enjardinament, així com la plantació d'arbrat en algun punt o en jardineria sobreposada.

Art. 114. Subzona 3a - Condicions particulars

1.- Cossos sortints.

A la façana del carrer, el vol màxim amidat perpendicularment des del pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir d'una quinzena part de l'amplada del carrer amb una volada màxima de 0,60 m. Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la façana, mentre que els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'un terç de la mateixa, i en ambdós casos es separaran un mínim d'un metre de la mitgera veïna.

Els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial

A l'interior d'illa no s'admeten els cossos sortints tancats. El vol màxim dels cossos sortints oberts en l'espai interior d'illa, no podrà excedir d'una vigèsima part del diàmetre de la circumferència inscriptible a l'espai lliure de l'interior de l'illa amb un màxim de 0,60 m., i es separaran un mínim d'un metre de la mitgera veïna

S'admeten els ràfecs de coberta fins una volada de 0,40 m.

2.- Pati interior d'illa

Els patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats per edificació auxiliar en un 15% de la seva superfície, amb una alçada total màxima, inclòs coberta, de 2,40 m.. Aquesta edificació auxiliar es situarà adossada a la façana de l'edifici com a prolongació de la planta baixa o adossada al límit del fons de parcel·la

Art. 115. Condició addicional de les parcel·les identificades com a 3(ap).

Reserva d'aparcament: Els àmbits o parcel·les identificades com 3(ap) incorporaran obligatòriament un increment en el nombre mínim de places d'aparcament, que es determina en l'Art. 39 d'aquesta normativa, d'acord amb el còmput següent:

- Habitatges: 2 places d'aparcament per cada habitatge construït.
 - Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície construïda.
 - Establiments comercials: una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície construïda.
 - Establiments d'allotjament col·lectiu: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 4 places de residència.
 - Establiments hotelers: Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dos places de l'establiment.
- Pel còmput de nombre de places decimals, s'agafarà el nombre enter inferior més proper.

Art. 116. Subzona 3b - Condicions particulars

1.- Cossos sortints.

El vol màxim amidat perpendicularment des del pla de façana en qualsevol punt, no podrà excedir d'una volada màxima de 0,60 m.

Els cossos sortints oberts podran ocupar la totalitat de la façana, mentre que els cossos sortints tancats no podran ocupar més d'un terç de la mateixa, i en ambdós casos es separaran un mínim d'un metre de la mitgera veïna.

Els cossos sortints es situaran a una alçada mínima de 3,50 metres sobre la rasant de la vorera, si la façana està alineada al límit del vial

S'admeten els ràfecs de coberta fins una volada de 0,40 m.

2.- Espai lliure de parcel·la

Els jardins o espais lliures de parcel·la restaran lliures d'edificacions

Art. 117. Illes d'exemple. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges

1.- Parcel·la mínima. Es fixa una superfície de parcel·la mínima de 120 m², i una amplada mínima de parcel·la de 6 metres.

2.- Densitat d'habitatges. Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 90 m² de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Art. 118. Illes d'exemple. Condicions d'us.

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

Allotjament col·lectiu.

Hoteler.

Restauració

Petit comerç, establiments comercials mitjans i grans establiments comercials.

Oficines.

Taller artesanal i taller petit.

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers.

Administratiu públic

Sanitari-assistencial

Educatiu

Esportiu

Sociocultural

Recreatiu Subtipus 1a, Tipus 2 i Tipus 3

Aparcament

CAPÍTOL CINQUÈ – CONJUNTS SUBURBANS (Clau 4)

Art. 119. Conjunts suburbans. Definició i subzones

Definició: Compren els sòls urbans caracteritzats per un creixement suburbà, d'autoconstrucció en molts casos, poblada per diversos tipus edificatoris.

Subzones: dins aquesta zona Illes d'exemple, es distingeix la Subzona 4 (HPP) que incorpora els àmbits en els que es reserva per a l'ús d'habitatge de protecció pública, i que mante per la resta, els mateixos paràmetres i condicions d'edificació.

Art. 120. Conjunts suburbans. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb edificació alineada a vial o retranquejada del mateix, segons els casos, i amb tipologia d'edificació entre mitgeres.

Les alineacions de l'edificació i el gàlib de l'edificació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

2.- Regulació i alçades:

En els plànols de zonificació del sòl urbà, es fixen també el número màxim de plantes.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB: 3,50 m.

PB+1: 7 m.

PB+2: 10 m.

L'alçada mínima de la planta baixa serà de 3 m., excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima s'ajustarà al que determina la normativa específica d'aplicació.

3.- Cossos sortints.

Es permeten els següents cossos sortints:

Balcons amb una volada màxima de 0,40 m., i amb una separació mínima de 0,60m del límit veí. En carrers més estrets de 6 m, la volada serà de 0,20 m.

Ràfecs amb una volada màxima de 0,40.

4.- Pati interior d'illa

Les eixides o patis posteriors de les edificacions podran ser ocupats per edificació auxiliar en un 15% de la seva superfície, amb una alçada màxima inclòs coberta, de 2,40 m.. Aquesta edificació auxiliar es situarà adossada a la façana de l'edifici com a prolongació de la planta baixa o adossada al límit del fons de parcel·la.

5.- Pati davanter i tanques

Els patis davanters de les edificacions no podran ser ocupats per cap edificació auxiliar, i hauran de restar lliures d'edificació.

Les tanques en front al carrer s'adequaran a l'establert a l'Art. 237 d'aquesta normativa.

Art. 121. Conjunts suburbans. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges

1.- Parcel·la mínima: Es fixa una superfície de parcel·la mínima de 100 m2, i una amplada mínima de parcel·la de 5 metres.

2.- Densitat d'habitatges: Es fixa una densitat màxima d'un habitatge per cada 70 m2 de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Art. 122. Subzona 4HPP - condicions d'edificació**1.- Tipus d'ordenació i edificabilitat:**

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, d'acord amb les alineacions fixades en la "Modificació puntual del PGOU Habitatge protegit a la Ronda de Llevant/ carrer del Molí".

El sostre màxim serà de 3.075 m2., amb un nombre màxim de 24 habitatges.

2.- Regulació i alçades:

El nombre màxim de plantes serà de planta baixa mes una planta pis si es mesura l'alçada des del carrer del Molí, i de planta baixa més 4 plantes pis si es mesura des del vial inferior. La planta superior vindrà alineada al carrer del Molí, i es retranquejarà un mínim de 2 m. amb relació a la Ronda de Llevant i de 5 m. amb relació al límit veí sud, configurant-se com una planta àtic amb relació a aquestes tres façanes.

L'alçada reguladora màxima queda definida en funció del número de plantes d'acord amb la següent correspondència:

PB+1: 7 m. (amb relació al carrer del Molí)

PB+4: 16 m. (amb relació a la Ronda de Llevant)

3.- Cossos sortints.

Es permeten els balcons amb una volada màxima de 1 m. a tot el llarg de la façana recta de la Ronda de Llevant.

4.- Aparcament:

L'aparcament es situarà en planta baixa a nivell de Ronda de Llevant. S'haurà de garantir una plaça per habitatge, permetent-se una reducció del 40% si per raons tècniques no es podés assolir la totalitat de les places.

Art. 123. Conjunts suburbans. Condicions d'us.

Els usos permesos són els següents:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars (*).
- Allotjament col·lectiu
- Oficines
- Petit comerç
- Restauració
- Petit taller
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Socio-cultural
- Religiós
- Esportiu
- Administratiu públic

(* Dins la Subzona 4 (HPP) s'admet únicament la tipologia d'habitatge de protecció pública, en alguna de les seves modalitats.

CAPÍTOL SISÈ – CASES ADOSSADES (Clau 5)**Art. 124. Cases adossades. Definició i subzones**

Comprèn les zones d'habitatges unifamiliars entre mitgeres, que formen fileres o agrupacions d'habitatges.

La regulació d'aquesta zona vol mantenir les condicions de les edificacions actuals a partir de la determinació del gàlib de les mateixes, es a dir, delimitant les alineacions, la fondària edificable i l'alçada màximes de l'edificació.

D'acord amb l'alçada de les edificacions i les condicions específiques de cada àmbit, s'estableixen les següents subzones:

Subzona 5a (PB+2PP+àtic)

Subzona 5b (PB+1PP)

Dins aquesta darrera subzona 5b, s'estableixen condicions addicionals específiques, procedents dels plans o projectes que van donar lloc a la seva formació, per als àmbits específics següents:

5b (cases del MOPU)

5b (Madà)

5b (Serra Lladò)

5b (Can Barrau)

Art. 125. Cases adossades. Condicions d'edificació**1.- Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres, usualment amb la façana retrassada respecta al vial.

2.- Regulació de l'edificació i alçada màxima:

En els plànols de zonificació del sòl urbà, es fixa gràficament per a cada àmbit o parcel·la el gàlib màxim que pot ocupar l'edificació.

L'alçada reguladora màxima admesa per a cada subzona serà la següent:

Subzona 5a ... 9,60 m corresponent a PB+2PP+àtic.

Subzona 5b ... 7 m corresponent a PB+1PP

La mesura de l'alçada en els àmbits específics de la subzona 5b, s'ajustarà a les condicions específiques establertes en els articles corresponents per a cada àmbit (Art. 128 i següents)

Art. 126. Cases adossades. Condicions de parcel·la

Es fixa una parcel·la mínima de 150 m², amb una amplada mínima de parcel·la de 6 m., excepte en les subzones on s'especifiquen condicions particulars pròpies o el manteniment de la parcel·lació existent

Art. 127. Cases adossades. Condicions d'us

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar.

Petit comerç (amb una superfície màxima de 70m²)

Oficines.

Art. 128. Cases adossades. Subzona 5b (cases del MOPU)**1.- Condicions específiques d'edificació.**

L'edificació mantindrà les característiques de l'edificació existent grafiada en el plànol de zonificació N-4.7, amb una alçada màxima de planta baixa més una planta pis. S'admetrà no obstant una ampliació de l'edificació en planta baixa a la part posterior de l'edificació, amb una fondària màxima de 2,50 m., i una alçada màxima, inclòs el teulat, de 3m.

2.- Condicions de parcel·la:

Es mantindran les parcel·les existents, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 129. Cases adossades. Subzona 5b (Madà)**1.- Condicions específiques d'edificació.**

L'edificació mantindrà les característiques de l'edificació actualment existent en quant a situació, volum i materials d'acabat exterior.

El cos de l'edificació principal existent i que es recull gràficament en els plànols de zonificació del sòl urbà (N-4.9 i N-4.10), mantindrà una alçada màxima de 6,50 m. corresponent a PB+1.

Les vivendes situades a l'est del carrer, i en situació descendent en relació al terreny, disposen a més d'una edificació auxiliar destinada a garatge situada en planta baixa en front el carrer. Les vivendes situades a l'oest del carrer, i en situació ascendent en relació al terreny, disposa el garatge o planta soterrani per damunt la cota del carrer, amb les dos plantes de l'edificació principal per damunt d'aquesta planta garatge. S'hauran de mantenir també les característiques de situació, volum i materials d'acabat de l'edificació auxiliar existent destinada a garatge.

2.- Condicions de parcel·la:

Es mantindran les parcel·les existents, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 130. Cases adossades. Subzona 5b (Serra Lladó)**1.- Condicions específiques d'edificació.**

L'edificació mantindrà les característiques de l'edificació actualment existent en quant a situació i volum, amb una alçada total màxima de 6,50 m corresponent a planta baixa, una planta pis, mes sota coberta. Aquesta edificació recull gràficament en els plànols de zonificació del sòl urbà (N-4.9)

Les edificacions adossades de dos en dos, es regulen en alçada d'acord amb la seva situació ascendent o descendent respecte al vial d'accés. La seva alçada màxima serà la de l'edificació original

. Es podran efectuar obertures d'il·luminació a la coberta, sempre que es situïn a partir de 3 m. de l'arrencada de la coberta i que no superin el 20% de la seva superfície.

2.- Condicions de parcel·la:

Es mantindran les parcel·les existents, en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.

Art. 131. Cases adossades. Subzona 5b (Can Barrau)

1.- Condicions específiques d'edificació.

L'edificació s'ajustarà al gàlib grafiat al plànol de zonificació n4.7, amb una alçada màxima de dos plantes o 7 metres més una coberta en pendent no superior al 30%. Dintre aquest gàlib es permet l'aprofitament del sota coberta o alternativament un cos, retirat 3 m. del pla de façana.

Les edificacions mantindran les condicions específiques de l'estudi de Detall que va generar aquest conjunt.

2.- Condicions de parcel·la:

La dimensió mínima de la parcel·la correspondrà a una façana mínima de 5 m. i una profunditat mínima de 10 m.

CAPÍTOL SETÈ – EIXAMPLE UNIFAMILIAR EN EL NUCLI URBÀ (Clau 6)

Art. 132. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Definició i subzones

Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Art. 133. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

En funció de la grandària de la parcel·la, i les condicions d'edificació es distingeixen les següents subzones:

Subzona 6a (parcel·la 350 m2)

Subzona 6b (parcel·la 350 m2)

Subzona 6c (parcel·la 450 m2)

Art. 134. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Integració paisatgística i arbrat.

Per tal de garantir la bona integració paisatgística de les edificacions, s'incorporarà en el projecte de sol·licitud de llicència o en un projecte posterior, els treballs d'ordenació exterior de la parcel·la i d'enjardinament de l'entorn de l'edificació a realitzar.

Amb aquesta finalitat, i d'acord amb els criteris establerts a (l'Art. 235) d'aquesta normativa, el projecte incorporarà en el plànol topogràfic, l'estat actual marcant els arbres existents i realitzant una proposta de nova plantació per tal de compensar la tala dels arbres afectats per l'edificació.

Art. 135. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Condicions d'ús per a totes les subzones.

Els usos permesos són els següents:

Habitatge unifamiliar

Petit comerç (amb una superfície màxima de 150m2)

Restauració

Oficines
Administratiu públic
Esportiu
Educatiu
Socio-cultural.

Art. 136. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6a (Parc. mín. 350 m2)

- 1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 350 m2. Es fixa una façana mínima de parcel·la de 12 m.
- 2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 7,00 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.
- 3.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.
- 4.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 4 metres, i de 2 metres a les altres partions veïnes

Art. 137. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6b (Parc. mín. 350 m2)

- 1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 350 m2. Es fixa una façana mínima de parcel·la de 12 m.
- 2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 40% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 7,00 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.
- 3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 4 metres al carrer, i de 2 metres a les altres partions veïnes.
- 4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.

Art. 138. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6c (Parc. mín. 450 m2)

- 1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 450 m2. Es fixa una façana mínima de parcel·la de 12 m.
- 2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,50 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 7,00 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.
- 3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació seran de 6 metres al carrer, i de 4 metres a les altres partions veïnes.
- 4.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.

CAPÍTOL VUITÈ – UNIFAMILIAR AÏLLAT (Clau 7)

Art. 139. Unifamiliar aïllat. Definició

Comprèn les parcel·les de sòl urbà d'edificació residencial caracteritzats per la seva ordenació oberta i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat

Art. 140. Unifamiliar aïllat. Tipus d'ordenació i subzones. Verd privat

- 1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació serà el corresponent a l'edificació aïllada, que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

2.- Subzones:

En funció de la grandària de la parcel·la i les condicions d'edificació es distingeixen les següents subzones:

- Subzona 7a (parcel·la 700 m2)
- Subzona 7b (parcel·la 700 m2)
- Subzona 7c (parcel·la 1000 m2)
- Subzona 7d (parcel·la 800 m2)
- Subzona 7e (parcel·la 1000 m2)
- Subzona 7f (Can Ribosa)

3.- Verd privat:

La part de la parcel·la qualificada com a verd privat, i que correspon a àmbits de forta pendent inedificable, no computarà a afectes de l'edificabilitat ni de l'ocupació màxima admeses en la parcel·la.

Art. 141. Unifamiliar aïllat. Condicions d'ús per a totes les subzones.

Els usos permesos a la zona de cases aïllades són:

- Habitatge unifamiliar.
- Petit comerç (amb una superfície màxima de 150m2)
- Restauració
- Esportiu
- Oficines
- Administratiu públic

S'admet també l'ús bifamiliar en les parcel·les de superfície superior a 700 m2, per tal de facilitar la compartimentació de l'edifici per a unitats familiars amb llaços comuns.

Art. 142. Unifamiliar aïllat. Subzona 7a (Parc. mín. 700 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 700 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 20 metres.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Es permeten edificacions auxiliars del tipus: cabina de maquinària per a la piscina, vestuaris, hivernacles, etc., que no superin el 5% d'ocupació del solar

3.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.

4.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 6 metres, i de 3 metres a les altres partions veïnes.

Art. 143. Unifamiliar aïllat. Subzona 7b (Parc. mín. 700 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 700 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 20 metres.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,36 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Es permeten edificacions auxiliars del tipus: cabina de maquinària per a la piscina, vestuaris, hivernacles, etc., que no superin el 5% d'ocupació del solar

3.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.

4.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 4 metres a tots els límits de parcel·la.

Art. 144. Unifamiliar aïllat. Subzona 7c (Parc. mín. 1000 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 1000 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 25 metres.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 25% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Es permeten edificacions auxiliars del tipus: cabina de maquinària per a la piscina, vestuaris, hivernacles, etc., que no superin el 5% d'ocupació del solar

3.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 500 m2.

4.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 6 metres, i de 3 metres a les altres partions veïnes.

Art. 145. Unifamiliar aïllat. Subzona 7d (Parc. mín. 800 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 800 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 20 metres.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 30% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Es permeten edificacions auxiliars del tipus: cabina de maquinària per a la piscina, vestuaris, hivernacles, etc., que no superin el 5% d'ocupació del solar

3.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 400 m2.

4.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 6 metres, i de 3 metres a les altres partions veïnes.

Art. 146. Unifamiliar aïllat. Subzona 7e (Parc. mín. 1000 m2)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 1000 m2. Es fixa una amplada mínima de parcel·la de 25 metres.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,20 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 15% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

Es permeten edificacions auxiliars del tipus: cabina de maquinària per a la piscina, vestuaris, hivernacles, etc., que no superin el 5% d'ocupació del solar

3.- Sostre màxim per unitat edificatòria: Es fixa en 500 m2.

4.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 10 metres, i de 5 metres a les altres partions veïnes.

Art. 147. Unifamiliar aïllat. Subzona 7f (Can Ribosa)

1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 300 m2.

2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,60 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la serà del 30% de la seva superfície.

L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 6 metres, i de 3 metres a les altres partions veïnes.

Art. 148. Unifamiliar aïllat. Subzona 7g (Turo de Sant Sebastià)

- 1.- Condicions de parcel·la: La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m2.
- 2.- Paràmetres edificatoris: L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,18 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la serà del 15% de la seva superfície.
L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.
- 3.- Separacions a límits de parcel·la: Les separacions mínimes de l'edificació al límit del carrer serà de 6 metres, i de 3 metres a les altres partions veïnes.

CAPÍTOL NOVÈ – INDUSTRIAL (Clau 8)**Art. 149. Industrial. Definició**

Comprèn les parcel·les destinades a l'activitat industrial i que es distribueixen en diferents àmbits dins el terme municipal.

Art. 150. Industrial. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada o amb alineació a vial, segons la subzona que correspongui, i que s'ajustarà en els seus paràmetres edificatoris i condicions d'edificabilitat a les condicions establertes per a cada subzona.

D'acord amb la seva posició i condicions d'edificació s'estableixen quatre subzones diferenciades.

- Subzona 8a (parcel·la 2500 m2)
- Subzona 8b (parcel·la 1000 m2)
- Subzona 8c (entre mitgeres - parcel·la 800)
- Subzona 8d (Sant Sebastià)
- Subzona 8e (Les Escomes)
- Subzona 8f (El Cros)

Art. 151. Industrial. Condicions d'ús per a totes les subzones

Els usos permesos son:

- Industrial
- Taller artesanal, taller petit i taller industrial
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles
- Petit comerç
- Establiments comercials mitjans
- Magatzem
- Oficines
- Esportiu
- Educatiu
- Religiós
- Sociocultural
- Gasolineres
- Recreatiu Tipus 1a, Tipus 1b, Tipus2, Tipus 3

(*) L'autorització d'establiments comercials s'ajustarà a l'establert al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

En la subzones 8a, 8b i 8e, s'admet a més l'ús d'habitatge per guarda, d'acord amb les condicions fixades per aquest ús.

Art. 152. Industrial. Subzona 8a.1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1 m2 sostre/ m2 de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2500 m2, amb una façana mínima de 35 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació al vial serà de 10 metres, i de 5 m. a la resta de l'indars.

Art. 153. Industrial. Subzona 8b.1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 1,20 m2 sostre/ m2 de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 60%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m2, amb una façana mínima de 20 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en quatre activitats per parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació al vial serà de 10 metres, i de 5 m. a la resta de l'indars.

Art. 154. Industrial. Subzona 8c.1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb l'edificació separada del mateix i amb tipologia d'edificació entre mitgeres. Les alineacions de l'edificació i el gàlib de l'edificació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 600 m2, amb una façana mínima de 15 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en dos activitats per parcel·la mínima.

Art. 155. Industrial. Subzona 8d (San Sebastià).1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial i amb tipologia d'edificació entre mitgeres. Les alineacions de l'edificació i el gàlib de l'edificació ve fixada en els plànols de zonificació del sòl urbà.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 13 m., corresponent a planta baixa més dos plantes pis.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 300 m2, amb una façana mínima de 10 m.

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en dos activitats per parcel·la mínima.

Art. 156. Industrial. Subzona 8e (Les Escomes)**1.- Condicions d'edificació.**

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada.

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,70 m² sostre/ m² de sòl.

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 m.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es l'existent

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per parcel·la mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de l'edificació als límits de parcel·la serà de 5 metres.

Art. 157. Industrial. Subzona 8f (El Cros)**1.- Condicions d'edificació.**

El tipus d'ordenació es el d'alineació a vial, amb les alineacions i el gàlib de l'edificació fixats en els plànol N-4.11 de zonificació del sòl urbà.

Edificabilitat total per a usos industrials es de 9.600 m²

L'alçada màxima de l'edificació serà de 22 m. corresponent a PB+5 PP

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m²

3.- Densitat:

La densitat màxima es fixa en una activitat per cada 200 m² construïts

4.- Restriccions a l'ús industrial

Atesa l'ubicació d'aquestes parcel·les industrials, dins el barri residencial d'El Cros, no s'admet cap activitat industrial que pugui comportar olors, soroll, o pol·lució atmosfèrica, i no garanteixi la seva innocuïtat amb relació a l'àrea residencial veïna.

CAPÍTOL DESÈ- GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 158. Plans de millora urbana

1.- Per les àrees de sòl urbà consolidat o no, en les quals es preveu la possible transformació d'usos, o la seva reordenació i millora urbana, aquest POUM estableix uns àmbits de Pla de Millora Urbana (PMU), d'acord amb l'establert a l'art. 68 de la Llei 3/2012.

2.- En els plànols de zonificació es fixen els àmbits de cada un dels Plans de Millora Urbana, i s'assenyala a efectes purament indicatius l'ordenació del mateix.

3.- La relació de Plans de Millora Urbana fixats, és la següent:

- PMU-1.- INDUSTRIAL NORD
- PMU-2.- PLAÇA DEL CEMENTIRI
- PMU-3.- FORN D'EN GUARDIÀ
- PMU-4.- AVDA. PUIG I CADAFALCH
- PMU-5.- CAN DORO
- PMU-6.- ANTIGA VELCRO

4.- Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'aquests Plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents.

Art. 159. PMU.1 – INDUSTRIAL NORD

1.- Es delimita el Pla de Millora Urbana - PMU Industrial Nord, de sòl urbà no consolidat, per tal de determinar l'ordenació d'aquest àmbit per a permetre l'ubicació de parcel·les industrials de petita dimensió, que facilitin l'implantació d'aquesta tipologia industrial necessària al municipi.

El pla de millora urbana ha de fixar l'ordenació i la volumetria edificable d'aquest àmbit a partir del vial i serveis existents, i delimitant una franja d'espais lliures de separació de la carretera. En el plànol n-4.7, s'assenyala a traç discontinuo, l'ordenació indicativa a partir d'una vialitat interior privada, que ha de permetre la càrrega i descàrrega de mercaderies així com disposar de l'aparcament obligatori.

Atesa la posició d'aquest sector industrial que conformarà en gran manera la nova façana de la entrada nord de l'àrea urbana, el PMU, ha d'incorporar un estudi d'integració paisatgística que determinarà les mesures correctores i la plantació d'arbrat en els espais lliures, i cuidarà especialment l'imatge del paisatge resultant des de la carretera C 1415c.

El PMU fixarà la parcel·la mínima que no serà inferior a 1000 m² a efectes d'edificació unitària, i dins la que es podran ubicar un màxim de quatre activitats per parcel·la mínima.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 31.490 m²

Índex d'edificabilitat brut: 1 m²/m²

Alçada reguladora màxima: 11 m.

Usos admesos: Els mateixos previstos a l'Art. 151 per als usos industrials

3.- Cessions mínimes :

Espais lliures: 10% de l'àmbit del sector

Equipaments 5% de l'àmbit del sector

10% Aprofitament urbanístic del polígon

4.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es programa la seva execució en el primer sexenni.

PLA DE MILLORA URBANA PMU-1 INDUSTRIAL NORD

Plànol normatiu: 4.5

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR	
	m2	%	m2	%	m2	%
ZONES Total						
ZONES	23.246,50	73,82				
SISTEMES Total						
VIARI	3.520,00	11,18	3.520,00	11,18	3.520,00	11,18
EQUIPAMENT	1.574,50	5,00	1.574,50	5,00		
ESPAIS LLIURES	3.149,00	10,00	3.149,00	10,00		
TOTAL	31.490,00	100,00	8.243,50	26,18	3.520,00	11,18
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			1,00 m2 sostre/m2 sòl			Paràmetre màxim
SOSTRE MÀXIM			31.490,00 m2 sostre			Paràmetre màxim

Superfície orientativa

Superfície orientativa

Superfície mínima

Superfície mínima

Art. 160. PMU.2 – PLAÇA DEL CEMENTIRI

1.- Es delimita l'àmbit del pla de millora urbana en sòl urbà consolidat, el PMU-Plaça del cementiri per tal d'ordenar l'edificació i els usos dins aquest àmbit que limita amb el cementiri vell.

El pla de millora urbana haurà de preveure l'ordenació d'aquest àmbit, amb la previsió dels usos residencials junt a la façana del carrer General Llauder, la reserva de pas viari públic al voltant del cementiri, i la reserva d'un mínim de 90 places d'aparcament, ocupant el subsòl i/o les plantes inferiors.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 1.830 m2

Índex d'edificabilitat brut total: 2,10 m²/m²

(índex d'edif.residencial 0,60 m²/m²)

(índex d'edif. comercial o altres 0,30 m²/m²)

(índex d'edif. per aparcament) 1,20 m²/m²)

Densitat: 1 habitatge per cada 90 m2 de sostre construït per a l'ús d'habitatge.

Usos admesos: Els mateixos previstos en l'Art. 106 per a la zona de Nucli Antic.

3.- Cessions mínimes :

Vialitat: 6% de l'àmbit del sector

Cessió del dret de vol de la part superior de l'aparcament, amb un mínim de 600 m2

4.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es programa la seva execució en el segon sexenni.

PLA DE MILLORA URBANA PMU-2 PLAÇA DEL CEMENTIRI

Plànol normatiu: 4.7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR	
	m2	%	m2	%	m2	%
ZONES Total						
ZONES	1.720,20	94,00				
SISTEMES Total						
VIARI	109,80	6,00	109,80	6,00	109,80	6,00
EQUIPAMENT	0,00	0,00	0,00	0,00		
ESPAIS LLIURES	0,00	0,00	0,00	0,00		
TOTAL	1.830,00	100,00	109,80	6,00	109,80	6,00
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			2,10 m2 sostre/m2 sòl			Paràmetre màxim
SOSTRE MÀXIM			3.843,00 m2 sostre			Paràmetre màxim

Superfície orientativa

Superfície mínima

Superfície mínima

Superfície mínima

Art. 161. PMU.3 – FORN D'EN GUARDIÀ

1.- Es delimita el pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat PMU- Forn d'en Guardià per tal per tal d'ordenar l'edificació i els usos dins aquest àmbit.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 6.294 m²

Índex d'edificabilitat brut: 0,52 m²/m² per a usos residencials.

Es preveu la reserva d'un 30% de la superfície destinada a habitatge, per a habitatges de protecció pública, amb un 20% HPO de règim general, i un 10% HPC.

Densitat: S'estableix un màxim de 32 habitatges totals

Usos admesos: Els previstos en l'Art. 118 per a la zona d'Illles d'Eixample.

3.- Cessions mínimes :

Equipaments: 20% de l'àmbit del sector

Espais lliures 15% de l'àmbit del sector

10% de l'aprofitament urbanístic del sector

4.- Obligacions: Urbanització de l'espai lliure

5.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. i es programa la seva execució en el primer sexenni.

PLA DE MILLORA URBANA PMU-3 FORN D'EN GUARDIÀ

Plànol normatiu: 4.7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		
	m2	%	m2	%	m2	%	
ZONES	Total						Superfície orientativa
ZONES	4.091,10	65,00					
SISTEMES	Total						Superfície orientativa Superfície mínima Superfície mínima
VIARI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
EQUIPAMENT	1.258,80	20,00	1.258,80	20,00			
ESPAIS LLIURES	944,10	15,00	944,10	15,00			
TOTAL	6.294,00	100,00	2.202,90	35,00	0,00	0,00	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			0,52 m2 sostre/m2 sòl			Paràmetre màxim	
SOSTRE MÀXIM			3.273,00 m2 sostre			Paràmetre màxim	

Art. 162. PMU.4 – AVDA. PUIG I CADAFALCH

1.- Es delimita el pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat PMU Avda. Puig i Cadafalch per tal de fixar l'ordenació d'aquest àmbit, amb la delimitació d'una plaça o espai lliure en front a la zona d'equipaments esportius del municipi, i l'edificació d'habitatges al costat de les vivendes del MOPU.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 5.213 m²

Índex d'edificabilitat brut: 0,52 m²/m² per a usos d'habitatge de protecció pública

Usos admesos: Habitatges de protecció pública amb un 50% HPO de règim general, i un 50% HPC, i allotjament col·lectiu..

3.- Cessions mínimes :

Espais lliures i vialitat: 70% de l'àmbit del sector

4.- Obligacions: Urbanització de l'espai lliure i la vialitat

5.- El sistema d'actuació previst és el de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació. i es programa la seva execució en el segon sexenni.

PLA DE MILLORA URBANA PMU-4 AV. PUIG I CADAFALCH

Plànol normatiu: 4.7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		
	m2	%	m2	%	m2	%	
ZONES Total							
ZONES	1.563,90	30,00					Superfície orientativa
SISTEMES Total							
VIARI	1.042,60	20,00	1.042,60	20,00	1.042,60	20,00	Superfície orientativa
EQUIPAMENT	0,00	0,00	0,00	0,00			Superfície mínima
ESPAIS LLIURES	2.606,50	50,00	2.606,50	50,00			Superfície mínima
TOTAL	5.213,00	100,00	3.649,10	70,00	1.042,60	20,00	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			0,52 m2 sostre/m2 sòl			Paràmetre màxim	
SOSTRE MÀXIM			2.711,00 m2 sostre			Paràmetre màxim	

Art. 163. PMU.5 – CAN DORO

1.- Es delimita aquest pla de millora urbana per tal de determinar l'ordenació d'aquest àmbit singular en el centre del nucli antic i en front l'Ajuntament.

L'ordenació fixarà l'àmbit destinat a l'ampliació viària i espais lliures amb un mínim del 70% de la superfície total, i determinarà l'àmbit i característiques de l'edificació destinada a equipaments que s'adossarà a les mitgeres existents.

El PMU haurà de fer compatible la preservació dels elements catalogats (mines i font) i haurà de contemplar la seva adequació a l'àmbit de protecció de Can Puig i Cadafalch

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són el següents :

Superfície: 2.627 m2

Índex d'edificabilitat brut: 1 m²/m²

Usos admesos: Espais lliures

Equipaments públics

3.- L'actuació es pública i es programa la seva execució en el primer sexenni.

PLA DE MILLORA URBANA PMU-5 CAN DORO

Plànol normatiu: 4.7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		
	m2	%	m2	%	m2	%	
ZONES Total							
ZONES	0,00	0,00					
SISTEMES Total							
PÚBLIC	2.627,00	100,00					
TOTAL	2.627,00	100,00					
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			0,75 m2 sostre/m2 sòl			Paràmetre màxim	
SOSTRE MÀXIM			1.970,00 m2 sostre			Paràmetre màxim	

Art. 164. PMU.6 – ANTIGA VELCRO

1.- Es delimita aquest pla de millora urbana per tal de determinar l'ordenació d'aquest àmbit ocupat per l'edifici de l'antiga Velcro, i tres parcel·les privades.

L'ordenació fixarà l'àmbit destinat a l'ampliació viària, i determinarà l'àmbit i característiques de l'edificació destinada a equipaments.

El Pla es podrà executar per fases i haurà de garantir prèviament l'acord per al trasllat i el reallotjament dels habitatges i de les activitats privades existents. Aquest desenvolupament per fases ha de permetre fer compatible la realització de la part de l'equipament públic

existent, mantenint l'activitat i els habitatges privats, fins que es faci efectiva la permuta o reubicació dels habitatges existents, o altre fórmula d'acord de trasllat.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són el següents :

Superfície total: 2.928 m²

Índex d'edificabilitat brut: 2,10 m²/m²

Altura Reguladora màxima: 11 m. (PB+2PP)

Usos admesos: Equipaments públics, i habitatges dotacionals.

3.- L'actuació es pública i es programa la seva execució en el primer sexenni

PLA DE MILLORA URBANA PMU-6 ANTIGA VELCRO

Plànol normatiu: 4.7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
ZONES Total							
ZONES	0,00	0,00					
SISTEMES Total							
VIARI	585,60	20,00	585,60	20,00	585,60	20,00	
EQUIPAMENT	2.342,40	80,00	2.342,40	80,00			
ESPAIS LLIURES	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL	2.928,00	100,00	2.928,00	100,00	585,60	20,00	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA		2,10 m² sostre/m² sòl				Paràmetre màxim	
SOSTRE MÀXIM		6.148,80 m² sostre				Paràmetre màxim	

Superfície orientativa

Superfície orientativa

Superfície orientativa

Art. 165. POLÍGONS D'ACTUACIÓ

1.- El POUM delimita a efectes de gestió, diversos polígons d'actuació per a les àrees de sòl urbà procedents d'un antic Pla Parcial, o d'una nova ordenació unitària.

2.- La relació dels polígons delimitats, és la següent :

- PA-1.- Can Raimí
- PA-2.- Can Cabot 1
- PA-3.- Can Cabot 2
- PA-4.- Ampliació Polígon Nord
- PA-5.- Les Escomes
- PA-6.- La Plana
- PA-7.- Dalipà
- PA-8.- Can Serra del Puig
- PA-9.- Rocar d'en Serra (discontinú)
- PA-10.- Passatge de la Ben Plantada
- PA-11.- Sant Ramon
- PA-12.- Can Baladia (discontinú)
- PA-13.- Can Cirés
- PA-14.- Serra Lladó
- PA-15.- Can Guri
- PA-16.- Passeig Burriac 1
- PA-17.- Passeig Burriac 2
- PA-18.- Residencial El Cros
- PA-19.- Avinguda Catalunya

Art. 166. PA. 1 - Can Raimí

1.- Es fixa el Polígon d'actuació Can Raimí 1 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització d'aquesta antiga urbanització, en especial la connexió de

sanejament amb la xarxa municipal, així com refer o completar la resta de serveis urbanístics.

Per les seves característiques i època d'implantació aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la "Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics". El Pla delimita el polígon d'actuació per a la equidistribució de càrregues i costos d'urbanització.

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

Superfície total: 36,44 Has
Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7b
Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació. i es programa la seva execució en el primer sexenni.

Art. 167. PA. 2 – Can Cabot 1

1.- Es fixa el Polígon d'actuació Can Cabot 1 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització d'aquesta antiga urbanització, en especial la connexió de sanejament amb la xarxa municipal, així com refer o completar la resta de serveis urbanístics.

Per les seves característiques i època d'implantació aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la "Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics". El Pla delimita el polígon d'actuació per a la equidistribució de càrregues i costos d'urbanització.

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

Superfície total: 22,72 Has
Cessions: Espais lliures: 15.523 m²
Equipaments: 11.909 m²
Vialitat: .31.162 m²
Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7b
Obligacions: Completar les obres d'urbanització

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

Art. 168. PA. 3 – Can Cabot 2

1.- Es fixa el Polígon d'actuació Can Cabot 2 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de realitzar les obres d'urbanització, així com l'obtenció dels espais lliures i equipaments fixats per aquest àmbit. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen als plànols de zonificació N.4.2 i N.4.3.

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

Superfície: 2,06 Has
Cessions: Espais lliures: 2.292 m²
Equipaments: 973 m²
Vialitat: . 3.296 m²
10% aprofitament urbanístic
Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7b
Obligacions: Executar les obres d'urbanització dels vials.
Constitució de la Junta de Conservació
Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'Ajuntament.

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

Art. 169. PA. 4 – Ampliació Polígon Nord

1.- Es delimita el Polígon d'actuació PA.6 – Ampliació Polígon Nord, per tal de possibilitar l'ampliació de les indústries situades en l'àmbit industrial colindant. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.4

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

Superfície total: 12.420 m²
Qualificació urbanística: Industrial Subzona 8a
Cessions: Equipaments: 2.379 m²
10% aprofitament urbanístic

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

Art. 170. PA. 5 – Les Escomes

1.- Es manté la delimitació del polígon d'actuació PA.7 - Les Escomes com a polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització i les cessions d'espais lliures previstes per aquest àmbit. El seu àmbit, així com les traces i seccions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.4

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

Superfície: 42.280 m²
Cessions: Espais lliures: 11.356 m²
(el 10% aprof. urbanístic ja esta cedit a l'Ajuntament)
Qualificació urbanística: Industrial Subzona 8e
Obligacions: Completar les obres d'urbanització del vial d'accés.

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

Art. 171. PA. 6 – La Plana

1.- Es delimita el Polígon d'actuació PA.8–La Plana de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar l'obertura del tram final del carrer del Puig, fins enllaçar amb el carrer Rocar d'en Serra. El desenvolupament d'aquest polígon comportarà la cessió del terrenys i la realització de les obres d'urbanització d'aquest tram de carrer. El seu àmbit, així com la traça i secció dels vial es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 3.259 m²
Cessions: vialitat: 656 m²
10% aprofitament urbanístic
Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7b
Obligacions: Executar les obres d'urbanització del tram de vial.
Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'ajuntament.

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

Art. 172. PA. 7 – Dalipà

1.- Es delimita el Polígon d'actuació PA.9 - Dalipà de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu, d'obtenir la cessió del vial i acabar les obres d'urbanització del carrer Lluís Benet i Garí. El seu àmbit, així com les traça i secció del vial es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 24.024 m²
Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7a
Obligacions: Completar les obres d'urbanització.
Constitució de la Junta de Conservació

Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'ajuntament.

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

Art. 173. PA. 8 – Can Serra del Puig

1.- Es delimita el Polígon d'actuació PA. 10 - Can Serra del Puig, de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar l'obertura del tram final de la Ronda del Ponent, fins enllaçar amb el carrer del Puig. El desenvolupament d'aquest polígon comportarà la cessió del terrenys i la realització de les obres d'urbanització d'aquest tram de carrer. El seu àmbit, així com la traça i secció dels vial es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 15.123 m²

Cessions: vialitat: 2.354 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7a

Obligacions: Executar les obres d'urbanització del vial.

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

Art. 174. PA. 9 – Rocar d'en Serra (discontinuu)

1.- Es delimita el Polígon d'actuació PA. 9 – Rocar d'en Serra (discontinuu) de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de l'obtenció dels terrenys destinats a espais lliures, equipaments i vialitat fixats dins aquest àmbit. Ateses les característiques d'aquestes cessions, la delimitació del polígon no comporta les despeses d'urbanització d'aquests sistemes, que aniran a càrrec de l'Ajuntament.

El seu àmbit així com les alineacions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 13.774 m²

Cessions: Espais lliures: 9.575 m²

Equipaments: 1.928 m²

Vialitat: 848 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística: Cases adossades (clau 5b) i Nucli antic (clau 1b)

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

Art. 175. PA. 10 – Passatge de la Ben Plantada

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Passatge de la Ben Plantada de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de l'obtenció dels espais lliures de cessió. El seu àmbit, així com les alineacions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 3.106 m²

Cessions: Espais lliures: 1.500 m²

10% aprofitament urbanístic

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

Art. 176. PA. 11 – Sant Ramon

1.- Es delimita el Polígon d'actuació PA. 15–Sant Ramon, de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar el "cul de sac" i l'obertura peatonal del tram final del carrer de Sant Ramon fins enllaçar amb la Ronda del Ponent. El desenvolupament d'aquest polígon comportarà la cessió del terreny i la realització de les obres d'urbanització d'aquest tram de carrer. El seu àmbit, així com la traça i secció del vial es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 2.091 m²
Qualificació urbanística: Unifamiliar aïllat Subzona 7b
Cessions: vialitat: 234 m²
10% aprofitament urbanístic
Obligacions: Executar les obres d'urbanització.

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

Art. 177. PA. 12 – Can Baladia (discontinuu)

1.- Es delimita el Polígon d'actuació discontinuu Can Baladia de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'executar les obres d'urbanització del vial, així com l'obtenció de la cessió dels terrenys destinats a espais lliures. El seu àmbit, així com els terrenys de cessions per a vials i espais lliures es fixen al plànol de zonificació N.4.7.

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

Superfície total: 17.424 m²
Cessions: Espais lliures: 5.969 m²
Vialitat: 1.539 m²
10% aprofitament urbanístic
Qualificació urbanística: Primeres cases d'estiueig - Subzona 2 H

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

Art. 178. PA. 13 – Can Cirés

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Can Cirés de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de d'executar les obres d'obertura del tram final del carrer Nadal, i el seu enllaç amb l'avinguda Carrer de Cirés. El desenvolupament d'aquest polígon permetrà l'ordenació de tres parcel·les d'edificació privada, i la cessió per a equipament públic de l'edifici catalogat de Can Cirés. El seu àmbit, així com les alineacions del vial es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 3.334 m²
Cessions: Equipaments: 1.407 m²
Vialitat: 451 m²
10% aprofitament urbanístic

Obligacions: Executar les obres d'urbanització del vial

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

Art. 179. PA. 14 – Serra Lladó

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Serra Lladó de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'ordenar el sector, per l'obtenció d'una zona d'equipaments públics. El seu àmbit i ordenació es fixa al plànol de zonificació N.4.9

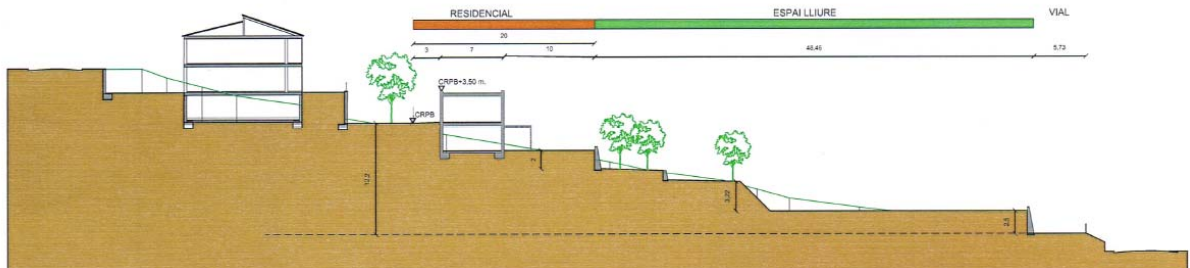
2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície total: 7.362 m²
Cessions: Equipaments: 4.362 m²

Vialitat 520 m²
10% aprofitament urbanístic

Obligacions: Executar les obres d'urbanització dels vials laterals

3.- Els quatre habitatges d'aprofitament privat resultants, s'ajustaran en la seva posició relativa al carrer a una única planta d'alçada per damunt d'aquest, amb una alçada màxima inclòs coberta de 3,50 m., d'acord amb la secció que s'adjunta.



4.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica i es programa la seva execució en el segon sexenni.

Art. 180. PA. 15 – Can Guri

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Can Guri de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització d'aquesta antiga urbanització, en especial la connexió de sanejament amb la xarxa municipal, així com refer o completar la resta de serveis urbanístics.

Per les seves característiques i època d'implantació, aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la "Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics". El Pla delimita el polígon d'actuació per a la equidistribució de càrregues i costos d'urbanització.

L'Ajuntament va urbanitzar a compte de les obres d'aquest polígon, part del carrer Avinguda Burriac quan es va fer la urbanització de l'àmbit colindant de Can Ferrater. Es considera en aquest cas, que únicament el 50% del cost d'urbanització d'aquelles obres, i que corresponen als serveis urbanístics, s'han de repercutir en aquest polígon, mentre que l'altra 50%, corresponent a la pavimentació i enllumenat públic tindrà la consideració d'obres de sistema general no imputables a aquest sector.

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 els següents :

Superfície total: 27.230 m²

Cessions: Vialitat: .6.428 m²

Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

Constitució de la Junta de Conservació

Conservació de la urbanització durant un mínim de cinc anys a partir la seva recepció per l'ajuntament.

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

Art. 181. PA. 16 – Passeig Burriac 1

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Passeig de Burriac 1 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió de la part de la finca qualificada com a espais lliures i que correspon als marges de forta pendent del torrent de Cirers.

Per les seves característiques i època d'implantació aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la "Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics". El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.9

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

Superfície total: 3.306 m²
Cessions: Espais lliures: 2.683 m²

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

Art. 182. PA. 17 – Passeig Burriac 2

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Passeig de Burriac 2 de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió de la part de la finca qualificada com a espais lliures i que correspon als marges de forta pendent del torrent de Cirers.

Per les seves característiques i època d'implantació aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la "Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics". El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.9

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

Superfície total: 1.078 m²
Cessions: Espais lliures: 384 m²

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

Art. 183. PA 18 – Residencial El Cros

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Residencial El Cros de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar el desenvolupament d'aquest barri residencial.

El polígon compren l'àmbit qualificat anteriorment com a ARE del Cros, dins el PDU de les ARE's del Maresme, i es destina bàsicament a usos residencials i terciaris

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

Superfície total: 45.408 m²

Zona Illes d'eixample (clau 3b):

Edificabilitat residencial: 10.090 m² amb un màxim de 100 habitatges, dels quals 60 es destinaran a habitatge de protecció oficial de règim general, i 40 a habitatge de protecció oficial de règim concertat.

Zona Industrial (clau 8f):

Edificabilitat per a usos industrials: 9.600 m²

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures: 23.584 m²

Equipaments: 6.433 m²

Viari: 5.989 m²

10% de l'aprofitament urbanístic del sector

3.- Usos: Els fixats a l'Art. 118 per a la zona de Illes d'eixample (clau 3b), i a l'Art. 151 per a la zona industrial (clau 8f), d'aquesta normativa.

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

Art. 184. PA 19 – Avinguda Catalunya

1.- Es delimita el Polígon d'actuació Avinguda Catalunya de sòl urbà consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió dels terrenys destinats a equipament públic. El Pla delimita el polígon d'actuació, fixant quatre parcel·les unifamiliars d'aprofitament privat per a la equidistribució de beneficis i càrregues del planejament. El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.7

- 2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :
- Superfície total: 2.127 m²
 - Cessions: Equipaments: 680 m²
- Qualificació urbanística: Eixample unifamiliar en el nucli urbà - Subzona 6c
- 3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. i es programa la seva execució en el segon sexenni.

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 185. Sòl urbanitzable

Aquest POUM classifica com a sòl urbanitzable els sectors objecte d'urbanització dins el període de vigència del pla. La delimitació d'aquests sectors es fa als plànols de "zonificació del sol urbà i urbanitzable" sèrie n-4 (e:1/1000).

Art. 186. Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable

Aquest POUM determina pels sectors de sòl urbanitzable:

a) La xarxa viària bàsica, equipaments comunitaris, espais lliures, i serveis tècnics.

En els plànols normatius escala 1/1000, es fixa amb línia discontinua el traçat indicatiu de la xarxa viària bàsica i ocasionalment, s'indica la localització de les àrees d'equipaments i espais lliures. Alternativa o complementàriament, es fixen a l'article corresponent de cada sector les reserves de sòl per dotacions d'equipaments i espais lliures.

b) La delimitació de sectors pel seu desenvolupament en Plans Parciais.

c) Dins aquesta delimitació, es considerarà com a superfície computable als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic del sector, la superfície total del sector exclosos els cursos d'aigua i torrenteres públiques, i les vies o camins oberts de titularitat pública, excepte en el cas d'haver estat adquirits com a bens patrimonials, en que computaran com a propietat pública.

c) La densitat màxima, entesa com el nombre màxim d'habitatges admès, expressat en habitatges/hectàrea de sòl (hab/ha) referits a la superfície computable del sector. Els habitatges existents, es computen pel càlcul de la densitat.

d) L'índex d'edificabilitat bruta o sectorial, entès com el límit màxim d'edificabilitat expressat en metre quadrat de sostre edificable/metre quadrat de sòl (m²/m²) referits a la superfície computable del sector. El sostre edificat que es mantingui dins l'ordenació del pla parcial, es computarà pel càlcul de l'índex d'edificabilitat.

e) Els plans parcials que confrontin amb cursos fluvials, recs o torrents, incorporaran els estudis que justifiquin la compatibilitat de les propostes d'ordenació amb les rieres corresponents, d'acord amb l'establert a l'article 6 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. L'ordenació haurà de preveure un tractament urbanístic i ambiental adequat d'aquests espais, acumulant, en el possible, part dels terrenys de cessió en els seus marges per afavorir el manteniment i millora de la seva naturalitat.

f) Els documents de planejament derivat justificaran als informes ambientals respectius l'adopció dels criteris ambientals establerts a la documentació ambiental del POUM i a l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i es remetran a aquest organisme i als Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat per l'emissió de l'informe preceptiu.

Art. 187. Conservació de la urbanització

1.- Les urbanitzacions de promoció privada hauran de constituir una junta de conservació d'acord amb l'art. 68.7 del Reglament de la Llei d'urbanisme, per tal de conservar les obres d'urbanització, per un període mínim de cinc anys a partir de la recepció d'obres per part de l'Ajuntament.

Art. 188. Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable

Per tal d'assolir les finalitats urbanístiques fixades dins aquest POUM, es fixen dins cada sector, les cessions obligatòries i gratuïtes que s'incorporen, i que seran com a mínim les fixades en la legislació urbanística vigent, i abastaran els destins següents:

a) El sòl destinat a vials i estacionaments de superfícies públiques.

- b) El sòl destinat a espais lliures, esportius recreatius i d'esbarjo públics
- c) El sòl destinat a equipaments públics
- d) El sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

Art. 189. Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció

1.- Els terrenys destinats a habitatges de protecció pública i que el POUM determina amb el percentatge de sostre que correspon a cada sector, es delimitarà la seva localització concreta dins el pla parcial corresponent.

Aquest percentatge s'adequarà com a mínim al 30% del sostre destinat a ús residencial, i es destinarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent.

2.- Per al còmput de la densitat o nombre d'habitatges corresponents al sostre destinat a HPP, s'estimarà el de 1 habitatge per cada 100 m² de sostre total construïble, excepte en els sectors en que es determini específicament una altre densitat. Aquest càlcul a efectes reparcel·ladoris s'efectua sens perjudici de que la superfície dels habitatges de protecció pública s'adeqüin a les dimensions i tipologia d'acord en el col·lectiu a qui s'adreça, i en el seu cas ajustar-se a les condicions establertes a l'article 100.2 de la Llei d'urbanisme.

3.- El planejament derivat fixarà els terminis per a la seva execució, que en cap cas poden ésser superiors als terminis legals, fixats actualment en l'art. 68.2.h del Reglament de la Llei d'urbanisme, en dos anys pel inici de les obres i de tres per a la seva finalització, a partir de que la parcel·la tingui la condició de solar.

Art. 190. Delimitació de sectors

Aquest POUM delimita únicament un sector d'ús bàsicament residencial, d'obligat desenvolupament a través d'un pla parcial:

SUD-1.- El Collell

CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES

Art. 191. SUD 1 – El Collell

1.- El POUM manté com a sòl urbanitzable delimitat els terrenys situats al costat de la via principal de l'entrada nord de l'àrea urbana d'Argentona, que limita també amb el límit nord del Nucli Antic de la Vila, i que permetrà completar la finalització de la trama urbana dels àmbits colindants.

El sector, s'adequa a la mateixa delimitació fixada en la "Modificació puntual del PGOU sectors E i B a l'àmbit el Collell", aprovada per la Comissió d'urbanisme de Barcelona en sessió de 14 /07/ 2011, i es destina bàsicament a usos residencials i terciaris.

El pla parcial ordenarà el sector amb la previsió d'un nou enllaç des de la rotonda nord d'entrada al municipi fins a l'àmbit de Can Serra del Puig, lo que permetrà disposar d'una nova via d'entrada Nord pels àmbits de Can Barrau i adjacents, situats darrera el nucli antic de la Vila. L'ordenació viària preveurà així mateix, l'enllaç amb el carrer Joan Fuster, a través del nou pont previst per damunt del carrer de Sant Sebastià, i l'enllaç amb el nucli antic a través del carrer Ca l'Oriol i altres.

El POUM, grafia una ordenació indicativa en el plànol N.4.5, amb la situació del espais lliures en els àmbits de major interès ambiental, l'edificació plurifamiliar (PB+2) en la part més propera a l'àrea urbana actual i amb els vials principals arbrats, així com l'emplaçament de la reserva d'una àrea d'equipament escolar. El pla parcial ordenarà el sector a partir

d'aquests criteris e incorporarà l'estudi de la seva integració paisatgística amb relació al seu entorn, mantenint en lo possible la morfologia i l'arbrat existent, en especial en els àmbits reservats a espais lliures. Donada la seva situació que conformarà la nova imatge de l'entrada nord de la Vila, el seu desenvolupament cuidarà especialment la configuració i tractament del paisatge resultant en el carrer Sant Sebastià, façana d'entrada al nucli urbà, que s'urbanitzarà com a passeig arbrat.

L'ordenació preveurà també el seu desenvolupament per fases, que s'iniciaran per l'àmbit més proper al nucli urbà actual. L'ajuntament podrà fixar les condicions i terminis pel desenvolupament d'aquestes fases, establint que no podrà efectuar-se el desenvolupament de la segona fase fins que la primera hagi assolit un nivell de consolidació determinat.

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

Superfície:	14,23 has.
Índex d'edificabilitat brut	0,327 m ² st/m ² s (amb un sostre total màxim de 46.500)
Densitat màxima	28,11 habitatges/Ha (amb un n ^o màxim de 400 habitatges)
Alçada màxima	PB+3

Un mínim del 30% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública i s'adequarà a les modalitats i percentatges mínims fixats en la legislació vigent.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures:	39% de l'àmbit del sector
Equipaments:	8% de l'àmbit del sector
	15% de l'aprofitament urbanístic del sector

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

SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT: SUD-1 EI Collell

Plànol normatiu: 4.5 i 4.7

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA	SUPERFÍCIE		SUPERFÍCIE CESSIÓ		SUP. A URBANITZAR		
	m2	%	m2	%	m2	%	
ZONES Total							
ZONES	56.017,44	39,34					Superfície orientativa
SISTEMES Total							
VIARI	19.453,50	13,66	19.453,50	13,66	19.453,50	13,66	Superfície orientativa
EQUIPAMENT	11.391,84	8,00	11.391,84	8,00			Superfície mínima
ESPAIS LLIURES	55.535,22	39,00	55.535,22	39,00			Superfície mínima
TOTAL	142.398,00	100,00	86.380,56	60,66	19.453,50	13,66	
ÍNDEX EDIFICABILITAT BRUTA			0,327 m2 sostre/m2 sòl			Paràmetre màxim	
SOSTRE MÀXIM			46.500,00 m2 sostre			Paràmetre màxim	

Art. 192. Sector SUD-1 EI Collell. Usos admesos

Els usos permesos als sectors SUD-1 EI Collell són els següents:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar
- Allotjament col·lectiu
- Hoteler
- Restauració
- Petits establiments comercials
- Oficines
- Taller artesanal, i taller petit,
- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers
- Públic administratiu
- Sanitari-sociosanitari
- Educatiu
- Esportiu
- Recreatiu

Socio-cultural.

Religiós

Aparcament

No s'admeten els establiments comercials mitjans i grans, subjectes a la regulació del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i admesos únicament dins les Trames Urbanes Consolidades.

TÍTOL IX: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 193. Definició del sòl no urbanitzable

Aquest POUM classifica de sòl no urbanitzable del terme municipal d'Argentona aquells terrenys que pels seus valors agrícoles i els seus valors relatius a la gea, els sòls, les aigües, la vegetació, la fauna i els ecosistemes i paisatges que conformen, cal protegir i mantenir lliure d'urbanització.

Els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts a la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la legislació sectorial aplicable.

El sòl no urbanitzable, en els àmbits o zones que així ho determini aquest planejament, pot esser objecte, a més, d'actuacions específiques per a destinar-lo a les activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, sempre que no siguin incompatibles ni perjudiqui l'activitat agrícola del sòl no urbanitzable, d'acord amb allò establert als articles 4 i 5 de l'article 47 del text refós de la Llei d'Urbanisme. Per aquestes activitats serà necessària la redacció d'un pla especial urbanístic que en defineixi els usos i les condicions pel seu desenvolupament, i que acrediti que no perjudica l'activitat agrària.

Art. 194. Regulació i objectius

La zonificació i regulació continguda en aquest POUM s'adequa al sistema d'espais oberts determinats en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010, i que recull alhora els espais d'interès natural de La Conreria – Sant Mateu - Cèllec inclosos dins l'actual Parc de la Serralada Litoral, així com els espais de la xarxa Natura 2000, i te com a objectius:

- a) Protegir i facilitar la gestió dels elements naturals més remarcables o que defineixen l'aspecte global del territori, preservant els seus valors ecològics, paisatgístics i agrícoles, i la seva funció, tant en l'aspecte ambiental, com en el social i l'econòmic.
- b) Preservar, promoure i facilitar el desenvolupament de l'explotació agrària, especialment en els sòls que siguin susceptibles de millorar els seus rendiments, així com, el desenvolupament de les activitats agràries actuals i aquells altres usos relacionats amb les mateixes que siguin compatibles amb els objectius establerts en el Pla.
- c) Evitar i prevenir els impactes ambientals i paisatgístics negatius en sòl no urbanitzable.
- d) Assolir una gestió racional del territori i acollir amb garanties per a l'entorn els diversos usos o activitats que, segons aquestes mateixes normes urbanístiques, poden ser permesos en sòl no urbanitzable.

Art. 195. Qualificació del sòl no urbanitzable

Aquest POUM qualifica el sòl no urbanitzable del municipi en les zones següents:

- Pla d'Espais d'Interès Natural (Clau PEIN)
- Protecció Forestal (Clau PF)
- Agroforestal (Clau AF)
- Protecció Agrícola (Clau PA)
- Protecció Hidrogràfica (Clau PH)
- Finques rurals protegides (Clau FR)

El Pla inclou a més un àmbit de possible ampliació del PEIN Montnegre – Corredor, que es regula en l' Art. 217 d'aquesta normativa.

Art. 196. Plans especials en sòl no urbanitzable.

1.- Les determinacions establertes en aquest Pla per al sòl no urbanitzable, es podran completar mitjançant Plans Especials que tinguin per objecte la promoció de les activitats pròpies d'aquest àmbit, així com la protecció i restauració del entorn natural i el paisatge, i en especial alguna de les finalitats següents:

- La millora del medi rural i dels serveis necessaris per l'activitat del sector, i l'assoliment de millors condicions per al desenvolupament de l'agricultura, el sector forestal i pecuari.
- La protecció i restauració del paisatge i dels elements concordats amb el mateix.
- La promoció dels elements més singulars, en especial les fonts, rutes de senderisme, masies i cases rurals, i la seva promoció turística.

2.- D'acord amb les finalitats abans esmentades, el POUM estableix per als àmbits que han estat més afectats per actuacions d'obres d'infraestructures, alteracions per processos urbanitzadors o altres, i que han comportat un impacte visual negatiu sobre el paisatge, dos àmbits específics a regular mitjançant un pla especial d'integració i restauració mediambiental i paisatgística.

a).- El Pla Especial de recuperació ambiental i paisatgística dels marges de la Riera d'Argentona, amb la finalitat de promoure la recuperació ambiental de l'arbrat i vegetació dels marges de la riera, i potenciar aquesta riera i el seu entorn com a principal eix vertebrador i referència visual bàsica del paisatge, i principal connector ecològic de la vall.

El pla especial avaluarà les pressions i impactes que afecten a la qualitat de l'espai fluvial i en proposarà mesures al respecte, en especial en el segon tram de la riera, per tal d'afavorir la funcionalitat connectora de la riera i la qualitat de les aigües.

El pla especial ha de facilitar també la utilització i freqüentació en la seva marge dreta en front de l'àrea urbana, a la manera d'un gran parc lineal, facilitant el recorreguts per a bicicletes i per vianants d'aquest eix verd, tot facilitant l'enllaç amb els camins i àmbits rurals, i afavorir la recuperació i el desenvolupament agrícola d'aquest espai.

b).- El Pla Especial d'integració paisatgística i recuperació ambiental de l'àmbit del Torrent de Vera, amb la finalitat de promoure la recuperació ambiental, agrícola i paisatgística, d'aquest àmbit procedent d'una parcel·lació dels anys 80 per a horts familiars, i ocupat al llarg dels anys per nombroses edificacions e instal·lacions varies, algunes amb llicència municipal, i moltes d'elles de caire suburbà.

El pla especial fixarà l'inventari de la situació real de totes les parcel·les i edificacions existents, i establirà les condicions per a la seva adequació a les condicions de l'entorn, amb la finalitat de regular el seu ús per a activitats pròpies de la zona agrícola, determinant l'ordenació dels camins d'accés, tancaments, coberts i tots els elements complementaris a l'activitat, així com la regulació i l'eliminació dels elements i activitats impròpies que en el seu cas es determinin.

c).- El Pla Especial dels camins rurals, amb la finalitat d'establir l'inventari dels camins rurals del municipi, amb la determinació de la funcionalitat bàsica de cada un d'ells, la delimitació de la propietat pública o privada, els criteris de pavimentació i materials, així com les previsions de les intervencions u obres necessàries per al seu manteniment, estudi econòmic i programació d'actuacions en el seu cas.

Art. 197. Les directrius del paisatge del planejament territorial

El catàleg de paisatge del Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB) incorpora el municipi d'Argentona dins l'unitat de paisatge del Baix Maresme.

El Pla estableix uns criteris i directrius generals per a les intervencions en els espais oberts, en les extensions i façanes urbanes, edificacions aïllades, infraestructures, així com els objectius per a l'intervenció en els espais degradats.

El Pla estableix així mateix, i d'acord amb la legislació urbanística vigent, la necessitat d'incorporar un "Estudi d'impacte i integració paisatgística" per a l'execució d'actuacions en

el paisatge obert, així com l'obligatorietat de sol·licitar "l'informe d'impacte i integració paisatgística", tal com es recull en els articles següents.

Art. 198. Estudi d'impacte i integració paisatgística (art. 3.1 de les directrius de paisatge del PTMB)

1. D'acord amb l'article 19 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge "L'Estudi d'impacte i integració paisatgística és un document tècnic destinat a considerar la conseqüència que té sobre el paisatge l'execució d'actuacions, projectes d'obres o activitats i a exposar els criteris adoptats per a la seva integració".

2. A més dels casos que estableix directament l'article 20 de l'esmentat reglament, i d'acord amb el que assenyala l'apartat 1.b d'aquest article, l'Estudi d'impacte i integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència en els següents casos:

- Infraestructures i instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.
- Edificacions aïllades en el territori, ja sigui en sòl no urbanitzable (edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general) o en peces de sòl urbà que hagin de romandre aïllades.
- Edificacions situades en la franja perimetral dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.
- Transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.
- Tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'informe d'impacte i integració paisatgística.

3. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística és el que estableix l'article 21 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Quan a criteri de l'administració que ha de concedir la llicència o ha d'emetre l'informe, la integració paisatgística no sigui satisfactòria, es denegarà l'aprovació o l'autorització en aquells casos en què es consideri que no hi ha cap fórmula raonable que solucioni els problemes constatats. En els altres casos, es requereix el promotor de la construcció, edificació o instal·lació perquè introdueixi les esmenes necessàries per tal que la integració sigui satisfactòria. La resolució de l'administració especificarà els aspectes a modificar del projecte per a fer-lo paisatgísticament acceptable.

Art. 199. Informe d'impacte i integració paisatgística (art. 3.3 de les directrius de paisatge del PTMB)

1. D'acord amb l'article 22 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'informe d'impacte i integració paisatgística té per objecte avaluar la idoneïtat i suficiència dels criteris o les mesures adoptades en els estudis d'impacte i integració paisatgística per integrar en el paisatge les actuacions, usos, obres o activitats a realitzar.

2. Correspon emetre aquest informe a la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge, el qual és preceptiu en els supòsits que assenyala l'esmentat article 22 del Reglament. Entre aquests supòsits, l'apartat 2.a d'aquest article estableix que l'informe és preceptiu quan així ho determinin els plans territorials parcials i els plans directors territorials.

3. D'acord amb el Text refós de la Llei d'urbanisme i el Reglament de la Llei del paisatge (D 343/2006), és preceptiu l'informe d'impacte i integració paisatgística en els següents supòsits:

- a) Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable als quals fa referència l'apartat 4 de l'article 47 del Text refós.
- b) Projectes de construccions i dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica a què fa referència l'apartat 6.a de l'article 47 del Text refós quan superin algun dels següents paràmetres:
 - Ocupació en planta: 500 m²
 - Sostre: 1.000 m²

- Alçada total: 10 m

c) Les destinades a habitatge familiar o a allotjament de treballadors temporers a què fan referència els apartats 6.1 i 6.b de l'article 47 del Text refós.

d) L'obertura i recuperació de vies d'accés, camins i dreceres i les estacions de subministrament de carburants i de prestació de serveis a la xarxa viària a què fan referència els apartats d i e de l'article 49 del Text refós.

e) Plans especials urbanístics per a la ubicació de construccions de nova planta destinades a activitats de turisme rural o de càmping a què fa referència l'apartat 6.e de l'article 47 del Text refós.

4. Aquestes directrius estableixen que, a més dels supòsits assenyalats a l'apartat anterior, l'informe d'impacte i integració paisatgística és preceptiu en els següents supòsits:

a) Edificacions de qualsevol tipus en sòls urbans i urbanitzables que hagin de romandre aïllades de manera indefinida, o ubicades en punts molt visibles, i per les seves dimensions hagin de tenir una presència acusada en el paisatge. L'informe serà preceptiu quan a més de la ubicació especialment visible, la construcció superi algun dels paràmetres establerts a l'apartat b.

b) Canvis de paisatge rural motivats per concentracions parcel·làries que afectin un àmbit de més de 100 ha.

c) Tanques de finques, parcel·les o àmbits d'activitats de més de 1.000 metres de longitud.

d) Totes les construccions visibles que es situïn en les proximitats dels penya-segats, de les riberes fluvials, marítimes i de les làmines d'aigua de llacs o embassaments.

f) Obres que en casos justificats s'haguessin de realitzar per evitar la inundabilitat de terrenys.

g) Parcs eòlics i parcs fotovoltaics d'acord amb les regulacions sectorials.

h) Actuacions d'interès estratègic o territorial que es tramitin pel procediment establert per l'article 1.14 de les normes del pla territorial.

i) Determinacions de protecció i ordenació del paisatge contingudes en instruments d'ordenació urbanística.

j) Els plans directors o especials urbanístics amb finalitat de protecció i ordenació del paisatge que comprenguin l'àmbit d'una o més unitats de paisatge podran assenyalar justificadament supòsits concrets en els quals calgui l'informe d'impacte i integració paisatgística.

A més dels casos aquí assenyalats l'òrgan que hagi d'atorgar la llicència podrà demanar un informe d'impacte i integració paisatgística en aquells casos en què es justifiqui la seva conveniència.

Tots els projectes que s'hagin de sotmetre a l'informe d'impacte i integració paisatgística han d'incorporar l'estudi d'impacte i integració paisatgística.

Art. 200. Prevenció d'incendis.

En tot l'àmbit del sòl no urbanitzable, i en especial a les zones propers a les àrees urbanes, urbanitzacions i edificacions aïllades, seran d'aplicació les mesures de prevenció d'incendis contemplades en la Llei 5/2003, "*de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana*", i el RD.893/2013 "*por el que se aprueba la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales*", especialment en el que fa referència a la franja de protecció de les urbanitzacions, àrees urbanes, i edificacions aïllades separades del nucli urbà.

CAPÍTOL II. ELEMENTS BÀSICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 201. Elements bàsics del sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable d'Argentona que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i de les construccions amb l'estructura i les característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Aquests elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions
 - b) Camps de conreu i geometria de marges, ribes i partions.
 - c) Elements naturals de la topografia: carenes i turons.
 - d) Xarxa viària rural.
 - e) Tanques, murs i marges.
 - f) Xarxa hidrològica i hidràulica.
 - g) Forests, arbredes, brolles i vegetació de ribera.
 - i) Masies i cases rurals.
 - h) Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i les limitacions en l'edificació i d'ús del sòl que comporten es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

Art. 202. Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions

1.- D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 de la Llei d'urbanisme, es prohibeixen les parcel·lacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, així com les divisions i segregacions de les finques rústiques actuals que resultin inferiors a la unitat mínima de conreu agrícola, o a la definida com a unitat mínima de producció forestal, establertes respectivament en l'annex del Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals.

Per al municipi d'Argentona aquestes són:

- Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola de secà: 3 hectàrees.
- Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola de regadiu: 1 hectàrea.
- Unitat Mínima de Conreu en terreny forestal: 25 hectàrees.

L'autorització de segregacions de finques rústiques per sota d'aquesta unitat mínima de conreu és competència del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, sens perjudici de la fiscalització prèvia municipal i de conformitat amb el que disposa el Decret 64/2014.

2.- Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran per la neteja de les finques i explotacions i pel manteniment i conservació de l'arbrat i de la vegetació existent, especialment per prevenir el risc d'incendi i de propagació del foc. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.

3.- Els propietaris dels terrenys on hi hagi fonts, camins, pous i mines hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.

4.- Als efectes de l'anterior disposició les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

Art. 203. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.

Aquest Pla d'ordenació estableix dintre dels seus objectius, la conservació i recuperació del paisatge agrícola tradicional, caracteritzat per un elevat interès paisatgístic i una important biodiversitat. Es objectiu del Pla la recuperació de l'espai agrícola, que en alguns casos ha estat abandonat per expectatives alienes al camp, i l'ampliació si cap d'aquest conreu, en l'espai de feixes abandonades en la zona qualificada d'agroforestal per aquest Pla.

Es procurarà no obstant, que l'explotació agrària i la seva mecanització, no comporti una alteració substancial de la fisonomia dels conreus, i es mantingui sensiblement la superfície ocupada per l'arbrat i la vegetació dels seus marges, i de forma més particular en aquells espais de conreus tradicionals en feixes i de paisatge més fràgil.

Art. 204. Elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el paisatge i el perfil muntanyós de l'entorn i, en general, totes aquelles finques amb un pendent superior al 50% que també configuren el paisatge del terme municipal.

2. Els elements naturals de la topografia, es consideren inedificables a tots els efectes.

Les construccions permeses en el sòl no urbanitzable se situaran en els terrenys menys exposats visualment i, en especial, es prohibeixen les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

Art. 205. Xarxa viària rural i camins forestals.

1.- Xarxa de camins rurals: Aquest POUM incorpora els camins històrics veïnals mantenint la traça de l'actual xarxa de camins rurals existents, amb independència de la seva titularitat pública o privada. També contempla aquells camins que conformen la xarxa viària bàsica per a la Prevenció i Extinció d'Incendis Forestals, els quals han de tenir una amplada mínima de 4 mts.. Alguns d'aquest camins rurals per les seves característiques e importància en la conformació del paisatge a on s'ubiquen, estan també recollits al Catàleg de Patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental d'Argentona.

La xarxa de camins rurals ve grafiada en els plànols normatius N-2.1 i N-2.2 d'aquest POUM

2.- Separacions a camins rurals. Les tanques de finques es separaran un mínim de 3 metres de l'eix dels camins rurals i un mínim d'un metre de l'aresta de l'explanació (no tindran la consideració de tanques els filats d'estabulació temporal d'animals).

Així mateix, totes les edificacions agrícoles o altres edificacions admeses en el sòl no urbanitzable, es separaran un mínim de 6 metres de l'eix dels camins rurals.

3. Obertura de nous camins rurals. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest Pla, en els plans especials urbanístics que en sòl no urbanitzable poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestal o en programes de l'Administració Forestal i/o Agrícola.

D'acord amb l'article 54 del RLU, l'atorgament de llicències per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat anterior requerirà, prèviament a la llicència municipal, bé de l'aprovació d'un pla especial urbanístic o bé de l'aprovació del projecte mitjançant el procediment previstos en els articles 48 del TRLU, sens perjudici de les autoritzacions de l'Administració Forestal que siguin preceptives. En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o si fos el cas, les mesures correctores que els pal·liïn .

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses em aquest apartat, haurà de complir allò que regula la

Normativa Forestal i de Medi Natural en el sentit de no superar els 4m. d'amplada ni superar un pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequin la xarxa viària rural bàsica recollida en aquest POUM i el seu futur desenvolupament.

4.- En el ferm de les vies rurals i itineraris paisatgístics situades en indrets de marcat significat paisatgístic o territorial es procurarà que la capa de rodadura de les vies on s'admeti la circulació de vehicles sigui estabilitzada amb additius. El Pla especial de la xarxa de camins rurals, determinarà quins d'ells poden ser susceptibles de pavimentar-se i les condicions i materials pel seu tractament.

Art. 206. Tanques, murs i marges.

1.- La construcció, instal·lació o col·locació de tanques, queda subjecte a l'obtenció de la prèvia llicència municipal.

Els elements temporals de guarda de bestiar i protecció de conreus, tals com el pastor elèctric o similar no tindran la consideració de tanca.

2.- La construcció de tanques de separació de finques, parcel·les o recintes en l'espai agrari està subjecte a les següents directrius i condicions:

- a) Amb les excepcions de l'apartat f no s'admeten tanques d'obra, llevat dels murs de pedra seca d'alçada no superior a 90 cm.
- b) Les tanques han d'esser permeables al trànsit de la fauna, y 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, o plantes autòctones de la comarca, per aconseguir el grau d'opacitat que es desitgi
- c) En el cas dels tancaments de fusta, l'alçada màxima no superarà 1,60 m., hauran de ser amb suports de fusta situats com a màxim cada 3,00 m. i el tancament amb reixa cinegètica.
- d) En els cas de tancaments d'explotacions ramaderes es podran autoritzar adaptacions i adequar les seves característiques a les necessitats funcionals de cada explotació quant la normativa sectorial així ho requereixi.
- e) Les tanques han de tenir un tractament regular i homogeni en tota la seva longitud, per bé que pot 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.
- f) Només s'admeten tanques d'obra o opaques en general en aquelles parcel·les on per motius de seguretat calgui garantir la impossibilitat d'accés o de vistes i no existeixin altres fórmules de tancament que puguin garantir-ho.

Les tanques d'obra es tractaran preferentment amb superposicions de vegetació viva per tal de millorar la seva integració en el paisatge

3. En els àmbits inclosos dins els el espais d'interès natural de La Conreria – Sant Mateu - Céllecs, inclosos dins l'actual Parc de la Serralada Litoral, les tanques s'ajustaran a les determinacions establertes en el Pla Especial d'aquest àmbit.

4.- L'Ajuntament podrà establir en la corresponent ordenança municipal, models o tipologies de tanques a utilitzar per cadascuna de les unitats de paisatge que es creguin oportunes, sempre atenent alhora a criteris d'integració paisatgística i funcionalitat, i que podran modificar les determinacions aquí establertes.

Art. 207. Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs.

1.- La definició de la xarxa hidrogràfica, el seu règim i les condicions d'ús i d'ordenació es regulen en aquestes normes. Els elements que conformen el sistema hidrogràfic en el sòl no urbanitzable es recullen en els plànols d'ordenació dins la franja de la zona de Protecció hidrogràfica, clau PH

2.- L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel RD Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel que s'aprova el text refós de la Llei 29/1985, d'Aigües i legislació concordant. Això no obstant, qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de llicència municipal i l'autorització de l'organisme de conca.

3.- D'acord amb la legislació sectorial, article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), en sòl no urbanitzable no es podrà realitzar cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5 metres de l'aresta exterior de la llera dels torrents i de les rieres.

4.- La zona de servitud tindrà les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH i haurà de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especialitat de l'article 7.2 del RDPH. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà autorització de l'ACA.

5.- Per realitzar obres en zones de policia de lleres caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA i tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH. Així mateix, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que obtinguin autorització municipal expressa. En referència a les obres de pas de rieres, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà tenir en compte les recomanacions tècniques de l'Agència Catalana de l'Aigua. En qualsevol actuació sobre la xarxa hidrològica i hidràulica serà d'aplicació la normativa sectorial vigent:

- RD 879/1986, de 11 de abril, pel qual s'aprova el RDPH que desenvolupa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües.

- els criteris d'intervenció en espais fluvials de l'Agència Catalana de l'Aigua (març de 2002).

- les recomanacions tècniques de l'ACA per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial (juny de 2006).

- les recomanacions tècniques de l'ACA per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local.

6.- Directrius per a la conservació de les rieres i torrents:

a) S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragat, amb excepció d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial, que assegurin la correcta integració al medi de les actuacions.

b) En la zona de domini públic hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres del Maresme com l'aloc (*Vitex agnus-castus*), el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*), el pollancre (*Populus nigra*) i diferents salzes (*Salix alba*, *Salix elaeagnos* i *Salix purpurea*), i s'eliminaran les espècies d'arbres de plantació que no apareixen de manera natural al terme (*Populus deltoides*, *Robinia pseudacacia*, *Acacia* sp., *Ailanthus altissima* i d'altres).

Art. 208. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.

1.- Les arbredes, les brolles, els matollars existents en la zona de protecció forestal i la vegetació de ribera es consideren elements que cal protegir en el seu conjunt ja que constitueixen un patrimoni natural valuós i duen a terme funcions ecològiques clau. Les arbredes i altres elements específicament protegits s'identifiquen en el plànol normatiu N-3.7 Bens a protegir del sòl no urbanitzable.

S'estableix una protecció específica per aquests arbres i arbredes incorporats al Catàleg de patrimoni com a béns mediambientals.

En cas d'obres o d'altres actuacions d'interès general justificades documentalment que afectin arbres o arbredes protegides, caldrà preferentment trasplantar-los, o bé realitzar una plantació de restitució de la mateixa espècie i perímetre aproximat en el lloc indicat pels serveis tècnics municipals

2.- D'acord amb la Llei forestal vigent, l'ús actual del sòl, quan aquest sigui forest, mata baixa o pastura, serà la referència utilitzada per determinar la necessitat d'obtenir el permís de tala o rompuda, per part de l'administració forestal.

3.- S'admet l'explotació forestal, sempre que aquesta no comprometi la persistència de la massa forestal, i compleixi els requeriments de la legislació sectorial.

Els plans tècnics de gestió i millora forestal i les autoritzacions d'aprofitament forestal i d'activitats d'aforestació i reforestació que es realitzin han d'incloure mesures de tractament silvícola destinades a disminuir el risc d'incendi forestal, especialment aquelles que afavoreixin l'evolució de la massa forestal cap a estadis ecològicament més madurs, com l'alzinar i la roureda.

4.- No s'admet la plantació d'espècies arbòries al·lòctones. Ben al contrari, caldrà evitar-ne la possible dispersió espontània. En cas de ser-hi presents, l'Ajuntament i la propietat hauran de fomentar els tractaments forestals encaminats a la seva substitució per espècies autòctones pròpies de la zona.

5.- Els treballs d'aprofitament forestal han de desenvolupar-se fora del període de nidificació dels ocells rapinyaires presents a la zona.

6. Totes aquelles intervencions en l'arbrat que afecti elements catalogats, hauran de tenir la pertinent autorització municipal.

Art. 209. Catàleg de masies o cases rurals.

1.- D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aquest P.O.U.M. incorpora un Catàleg específic de les masies i cases rurals susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques, socials o agrícoles que en determinen la seva preservació o recuperació.

Aquest catàleg de masies i cases rurals estableix en la seva normativa les condicions d'edificació per a la rehabilitació i/o ampliació de les edificacions incloses en el mateix, així com el règim d'usos a que es poden destinar, i que tindrà la consideració de normativa d'aplicació d'aquest POUM.

2.- Les construccions preexistents en sòl no urbanitzable destinades a habitatge, que no estan incloses dins el Catàleg de Masies o cases rurals, poden romandre amb aquest ús, i en tot cas, realitzar-hi reformes en les condicions que preveu la disposició transitòria sisena del D. 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Art. 210. Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental.

El POUM incorpora els bens a protegir del sòl no urbanitzable, definits dins el Catàleg de Patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental, i que es grafien en el plànol normatiu N-3.7 Bens a protegir del sòl no urbanitzable.

Els edificis i elements catalogats, s'adequaran les determinacions fixades en la zona corresponent del sòl no urbanitzable i a les condicions específiques establertes en l'esmentat Catàleg.

Art. 211. Modificació del relleu. Moviments de terres i activitats extractives.

1.- D'acord amb l'establert l'article 187.f de la Llei d'urbanisme, els moviments de terra i les obres de desmuntatge i explanació de qualsevol classe de sòl, estan subjectes a l'obtenció de la corresponent llicència municipal. També estan subjectes a l'obtenció de llicència urbanística l'extracció d'àrids i l'explotació de pedreres.

2.- En cas de realitzar moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, s'haurà de garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics que li són propis.

3.- Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar feixes, desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alçada.

Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15% entre dos punts qualsevol del perímetre transformador. En cap cas no es desmantellaran marges o murs de feixa de pedra seca. Dins l'operació d'explanació caldrà implantar de nou el marge existent a la ubicació més adient, el qual haurà de ser autoritzat per l'Ajuntament, en base a un projecte que haurà de contenir aixecament topogràfic, fotografies de l'estat actual, una memòria justificativa i la proposta de restauració.

Els talussos incorporaran les mesures correctores de revegetació i plantació d'arbrat en el seu cas, necessàries per a la seva integració paisatgística i ambiental.

4.- Activitats extractives. –Donades les condicions morfològiques i mediambientals del terme municipal, amb l'inclusió de bona part del terme municipal dins l'espai d'interès natural de La Conreria–Sant Mateu–Céllecs, inclòs dins l'actual Parc de la Serralada Litoral, no s'admetran noves activitats extractives de canteres o sorreres.

CAPÍTOL III. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 212. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.

1.- Disposicions generals dels usos: D'acord amb l'article 47 de la Llei d'Urbanisme, segons redacció de la Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, els propietaris de sòl no urbanitzable tenen el dret d'ús, de gaudi i de disposició de llurs propietats, d'acord amb la naturalesa rústica dels terrenys, sempre sota els imperatius derivats dels principis d'utilització racional dels recursos naturals i dins els límits establerts per l'esmentada llei, per la legislació sectorial, pel planejament urbanístic, i per la legislació que sigui aplicable a l'exercici de les facultats de disposició d'aquesta classe de sòl.

2.- Procediment per a l'aprovació de projectes i l'autorització d'obres: El procediment per a l'aprovació de projectes i l'autorització d'obres en aquest sòl, s'estableix en els articles 48 i ss. del mateix text legal.

Aquest POUM incorpora i regula aquests usos admesos establerts en l'esmentat art. 47, en les diferents zones del sòl no urbanitzable, excepte en l'àmbit de l'espai d'interès natural de La Conreria – Sant Mateu - Céllecs, a on la regulació d'usos ve fixada pel "Pla especial de protecció i del paisatge de La Conreria – Sant Mateu – Céllecs", aprovat definitivament el 25 de maig de 2004, i publicat en el DOGC núm. 4154 de 15 de juny de 2004.

3.- Procediment d'atorgament de llicències en edificacions residencials

En els casos de rehabilitació i/o ampliació dels habitatges existents inclosos al catàleg de masies i cases rurals així com en els dels habitatges de nova construcció, s'hauran de subjectar sempre al procediment de tramitació que assenyalen els articles 48.2, 49.1b) i 50.1 del TRLU.

4.- Autorització d'edificacions agràries. Llindars d'edificació

Als efectes previstos a l'article 49 de la Llei d'urbanisme, pel establiment de llindars relatius a les activitats agràries, s'estableixen els següents llindars:

- Ocupació en planta: 500 m²
- Sostre: 1.000 m²
- Alçada total: 10 m

Els projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable que ultrapassin aquests llindars s'hauran de subjectar al procediment de tramitació administrativa assenyalada a l'article 48 del TRLU i a l'article 57 del RLU:

5.- Edificacions preexistents amb usos no admesos a la Llei d'urbanisme

Les edificacions preexistents en sòl no urbanitzable efectivament destinades a usos diferents del d'habitatge que no estiguin admesos per la Llei d'urbanisme, podran mantenir-

ne l'ús i, en tot cas, realitzar-hi reformes en les condicions que preveu la disposició transitòria setena del Reglament del DL 1/2010.

6.- Sanejament:

Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran d'estar connectats al servei públic de sanejament o bé disposar de sistemes de tractament d'aigües residuals.

Art. 213. Regulació de les edificacions destinades a activitats agrícoles o ramaderes

1.- Àmbit d'aplicació . Inclou totes les edificacions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

Es consideren construccions pròpies d'una activitat agrícola o ramadera, les que es defineixen a l'article 2 de la Llei 19/1995 de 4 de juliol de Modernització de les explotacions agràries

- Les construccions i instal·lacions destinades específicament als conreus d'horta, de la flor i planta ornamental, i les de cria d'animals, incloses les construccions destinades a la guarda de la maquinària d'aquestes activitats, així com aquelles instal·lacions que siguin necessàries per incrementar la producció i la seva qualitat.
- Les construccions agrícoles destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasament, la transformació i la venda de productes agrícoles i ramaders.
- Les construccions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en la finca es desenvolupin les activitats de conreu o viver d'espècies-

2.- Autoritzacions. Per a l'autorització de les construccions esmentades en els tres supòsits anteriors, el seu titular haurà d'estar inscrit al DAR com Explotació Agrària Prioritària, i acreditar-ne la seva vigència.

L'autorització d'aquestes construccions serà competència municipal fins a 500 m² de superfície construïda. A partir de 500 m² s'aplicarà el procediment establert en el article 49.2 i 50.1 del TRLUC.

3.- Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, pecuaris o forestals. Sens perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a).- Magatzems i construccions auxiliars: Compren aquelles edificacions o instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles instal·lacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació.

La superfície màxima no superarà els 600m², amb una alçada total màxima no superior a 6 m. fins al carener, i es separaran 4 metres de les partions del veïns i 6 m. de l'eix dels camins.

b).- Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles): D'acord amb l'ordre de 25 d'octubre de 1998, del Departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, s'entén com hivernacle, tota mena d'estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1998, les següents condicions:

- a) Dimensions: En absència de pla especial agrícola, es justificarà a partir de les necessitats de la pròpia activitat i en compliment del paràmetre de separacions mínimes.
Tindran una alçada total màxima de 5 mts, i es separaran un mínim de 4 metres de les partions del veïns i de 6 m. de l'eix dels camins rurals.
L'ombra d'aquestes construccions no afectarà l'explotació veïna. En cas contrari caldrà reduir l'alçada o augmentar la separació.
- b) Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- c) Desmuntatge de la instal·lació: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.
- d) Ordenació de les aigües: tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins i/o finques veïnes. Per abocar a un torrent a riera es requerirà la prèvia autorització del ACA.
No es podran construir dins les franges de servitud del sistema hidrològic, regulades en el reglament de Domini Públic Hidràulic.

c).- Construccions i activitats ramaderes:

Els usos i les activitats ramaderes s'han de portar a terme de forma que siguin compatibles amb la conservació global de l'entorn natural.

S'admet amb caràcter general la pràctica ramadera extensiva en tot l'àmbit del Pla, les activitats pecuàries que estiguin vinculades a una explotació familiar i agrícola, i les activitats ramaderes destinades a cria, producció i explotació d'aus de corral (pollets, gallines, pollastres, oques i ànecs) i conills, sotmeses al règim de comunicació regulats a l'Annex III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

La regulació d'aquestes instal·lacions atindrà a les determinacions de la legislació sectorial ambiental pel que fa a l'activitat ramadera. Es permet l'adequació de les instal·lacions existents als requeriments que sobre benestar animal pugui imposar la normativa sectorial.

Les noves construccions pecuàries destinades a a la cria i l'engreix de bestiar hauran de complir a més els següents requisits i condicions:

- a) Superfície mínima: Les noves construccions pecuàries hauran de disposar d'una finca mínima de 3 Ha.
- b) Noves activitats i distàncies de separació: Donades les característiques i fragilitats del territori municipal, només s'admetran noves activitats pecuàries que estiguin vinculades a una explotació familiar i agrícola, sense que sobrepassin una superfície total màxima de 2.500 m² edificables, i sempre que respectin a més, una distància mínima de cinc-cents metres (500 m.) a qualsevol àmbit del sòl urbà o urbanitzable, i de 50 metres respecta de les finques veïnes.
Les instal·lacions ramaderes existents podran mantenir l'activitat encara que no mantinguin les distàncies abans esmentades, no obstant, per a la seva ampliació hauran de mantenir una distància mínima de 250 m. a qualsevol àmbit del sòl urbà i de 50 metres respecta de les finques veïnes.
- c) Garanties sanitàries: En la sol·licitud de llicència per a l'ampliació o reforma de les granges s'haurà d'especificar el sistema de tractament de les dejeccions ramaderes i de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
- b) Condicions de l'edificació: La tipologia de l'edificació serà amb coberta serà inclinada a dues aigües i l'alçada màxima permesa serà de 5,50 m. en el punt més alt de la coberta

inclinada. Per tal de minorar l'impacte paisatgístic, la superfície destinada a aquesta activitat es distribuirà en volums independents amb una llargada màxima de 25 m, separats un mínim de 6 metres, amb un màxim de 2.500 m² total edificables.

Els acabats de paraments vistos tindran tractament de façana amb sistema tradicional d'arrebossat i pintat amb colors ocres o terrosos. No es permeten naus de xapa o altres materials que puguin tenir un impacte negatiu en la percepció del paisatge.

d). Hípiques i centres eqüestres:

Són coberts per a l'aixopluc dels cavalls i similars, dels quals se'n vol regular les característiques i tipologia en el sòl no urbanitzable, sempre amb la voluntat de fer compatibles la preservació dels valors naturals i paisatgístics d'aquestes zones amb el sosteniment de les activitats ramaderes que s'hi porten a terme. La regulació específica de les hípiques i els centres eqüestres s'adequarà a les condicions següents:

- a) L'obertura de noves hípiques i centres eqüestres (en endavant, hípiques) en l'àmbit del Pla només es permet en finques de superfície igual o superior a 3 ha, i sempre que estiguin situades a la zona de protecció agrícola (PA) i agroforestal (clau AF).
- b) D'acord amb la legislació vigent, les hípiques han d'estar inscrites en el Registre de nuclis zoològics de Catalunya.
- c) Les construccions tindran una superfície total màxima de 600 m², seran en la seva major part de fusta, amb coberta inclinada a una o dos vessants. L'alçada anterior no superarà els 2,70 m i llargada màxima dels fronts de façanes no ultrapassaran els 25 metres. S'estableix com a alçada reguladora màxima per a qualsevol edificació 4,5 m al carener, corresponent a planta baixa. L'alçada indicada es refereix a qualsevol punt de contacte del terreny preexistent circumdant i el perímetre edificat o els talussos projectats a l'efecte.
- d) Han de conservar els elements naturals característics de la zona, i preveure els serveis d'evacuació i tractament de residus que siguin necessaris.
- e) Els acabats i l'adequació estètica han d'integrar-se en l'entorn on s'ubiquin.
- f) No s'admet la instal·lació de rètols i publicitat que malmeti la qualitat paisatgística de l'indret.
- g) No s'admet la utilització d'aparells d'amplificació de so a excepció de festes tradicionals o altres activitats puntuals degudament autoritzades.
- h) S'han d'adequar zones específiques per a l'aparcament de vehicles, les quals gaudiran de la mateixa qualitat estètica que la resta de l'àrea.
- i) No es poden situar en terrenys de pendent natural superior al 20%.

e). Centres de jardineria:

Són aquelles instal·lacions dedicades al cultiu, emmagatzematge i/o comercialització de plantes i flors. Per a l'implantació de noves instal·lacions de centres de jardineria en sòl no urbanitzable s'hauran de complir, a més de les disposicions sectorials vigents, les següents condicions:

- a) Hauran d'acreditar una superfície superior a la unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril, que adquirirà la condició de mínima i indivisible.
- b) El centre donarà front a una via urbana o camí principal de la xarxa bàsica. L'obertura i urbanització de l'accés al centre és a càrrec del promotor.
- c) La superfície construïda i tancada d'exposició i venda del centre no superarà la ocupació del 20% de la superfície destinada al centre, ni els 300 m² de superfície. Aquesta construcció tindrà una alçada total màxima de 6 m., i es separaran un mínim de 4 metres de les partions dels veïns i de 6 m. del eix dels camins.
- d) Els paviments d'aparcaments i accessos seran de grava o sauló; no s'admeten els paviments no permeables.
- e) Les superfícies destinades a accessos i aparcament no superaran el 20% de la superfície de la parcel·la, amb independència de la superfície de l'edificació. S'han de preveure 5 places d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

f) Per a la instal·lació d'aquestes activitats, serà necessari que el titular de l'activitat estigui inscrit al DAR com explotació agrària prioritària (EAP).

Art. 214. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

1.- D'acord amb els articles 48 i 49 del TRLU, la Comissió territorial d'urbanisme, o el Departament de Territori i Sostenibilitat podran autoritzar edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social, que hagin d'emplaçar-se en el medi rural, i sempre que no siguin incompatibles ni perjudiqui l'activitat agrícola.

En la tramitació de l'autorització s'haurà de justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa, justificant que no lesionin els valors del sòl pels quals se'ls protegeix.

2.- Les edificacions i les instal·lacions d'interès públic es tramitaran a través d'un Pla Especial amb la documentació següent, sotmesa a informació pública durant un mes:

a) Una memòria justificativa sobre:

- l'interès públic de l'actuació, la coherència i l'adequació a les determinacions de la zona,
- la inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics,
- la necessitat de l'emplaçament en relació a l' inexistència de sòl urbà en les proximitats, on podria ésser admès l'ús sol·licitat,

b) les condicions formals, tècniques i volumètriques de l'edificació,

c) les mesures correctores per facilitar l'integració paisatgística i ambiental de les instal·lacions,

d) les condicions d'ordenació dels accessos, de les instal·lacions complementàries i dels serveis,

e) les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis,

f) el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial,

g) altres requeriments establerts a l'article 48 de la LU, DL 1/2010.

3.- Condicions de les edificacions:

La superfície a implantar es justificarà per l'abast de l'interès públic, pel programa funcional i la justificació de la integració de l'edificació en el paisatge de l'entorn.

- alçada màxima: 7 m totals.

- nombre de plantes: PB+1

- en tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) de la LU, DL 1/2010, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.

Les edificacions es separaran un mínim de 4 metres de les partions veïnes i de 6 m. respecta del eix dels camins rurals.

5.- En el supòsit que s'exhaurís l'interès públic, l'Ajuntament podrà no renovar la llicència d'activitat i incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació.

Art. 215. Condicions per a noves instal·lacions de serveis tècnics

1.- Plans especials per a l'execució de noves infraestructures de serveis: Per a l'extensió de noves infraestructures de serveis, línies elèctriques d'alta o mitja tensió, gasoductes, canonades d'aigua, línies telefòniques, etc, es redactaran i tramitaran plans especials d'infraestructures. El pla especial en determinarà el traçat i les mesures adequades per a la seva funcionalitat, preveient preferentment corredors al llarg de les infraestructures de comunicació ja existents, camins públics o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats i s'evitarà al màxim l'obertura de camins i el pas per carenes i punts elevats.

En la tramitació de l'autorització s'haurà de justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació, justificant que no lesionin els valors del sòl pels quals se'ls protegeix.

El tràmit d'avaluació d'impacte ambiental d'aquests plans especials comportarà la incorporació d'estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi.

Així mateix, establirà el tipus de tractament de la vegetació i de l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic.

En qualsevol cas, s'han de preveure mesures de control de l'erosió i de prevenció del risc d'incendi i s'ha de presentar un projecte de restauració del conjunt de les àrees afectades.

2.- Xarxa Elèctrica: El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull a la Llei 6/2001.

Resten prohibits els dissenys de torre que, potencialment, comportin riscos d'electrocució de les aus.

Les mesures de tallada periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica es regeixen pel Decret 268/1996, de 23 de juliol, i normativa concordant. No és permesa, en aquests treballs, la utilització de productes químics per al retard del creixement de massa arbustiva o estrat herbaci.

3.- Dipòsits d'aigua, de gas o infraestructures similars:

Les instal·lacions de dipòsits d'aigua, de gasos, o infraestructures similars, així com les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració paisatgística mitjançant soterrament o pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte igualment criteris adequats d'integració paisatgística e incorporar mesures de restauració.

4.- Obres hidràuliques per a regadiu:

La construcció o arranjamant d'una bassa, safareig, pou o mina d'aigua requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.

La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, seccions i alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de graves o altre sistema que asseguri la sortida d'aigua sense materials en suspensió i preveure un sistema de protecció dels amfibis (rampes de fusta o pedres amb pendent inferior al 10% i disseny del fons amb cubeta a cota inferior a la de sortida) que asseguri la persistència d'aigua en el buidatge.

5.- Instal·lacions de xarxes de comunicacions electròniques i antenes de telefonia.

La instal·lació de les xarxes de comunicacions electròniques i d'antenes de telefonia, s'adequarà a les determinacions establertes en la "Ley 32/2003, de 3 de novembre, General de Telecomunicaciones".

L'Ajuntament podrà establir condicions generals d'emplaçament mitjançant la redacció del corresponent "Pla Especial d'implantació d'infraestructures de comunicacions electròniques", per tal d'ordenar el desplegament d'aquestes infraestructures al municipi.

El Pla especial, a partir del reconeixement del dret d'ocupació del domini públic o la propietat privada per al desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques, podrà imposar condicions a l'exercici d'aquest dret d'ocupació pels operadors, que estaran justificades per raons de protecció del medi ambient, la salut pública, la seguretat pública, o l'ordenació urbana i territorial.

CAPÍTOL IV. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 – ZONA DEL PLA d'ESPais d' INTERÈS NATURAL (Clau PEIN)

Art. 216. Zona del Pla d'Espais d'Interès natural. Delimitació i regulació.

1.- Definició: Aquesta àrea engloba els espais d'interès natural de La Conreria–Sant Mateu–Céllecs, inclosos dins l'actual Parc de la Serralada Litoral.

L'espai de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, va ser objecte de protecció, a iniciativa del Parlament de Catalunya, a través de l'aprovació del Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN), Decret 328/1992 de 14 de desembre.

El Govern de la Generalitat de Catalunya va aprovar el 9 d'abril de 2013 l'ampliació d'un 57,41% de la superfície del Parc de la Serralada Litoral, que s'inclou dins l'espai del Pla d'espais d'interès natural (PEIN) de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, situat entre les comarques del Vallès Oriental i el Maresme. Aquesta ampliació afecta substancialment a Argentona, en la zona de la Vall de Clarà i uneix les dues penínsules existents anteriorment, rodejant l'enclavament d'Orrius.

2.- Delimitació: La seva delimitació ve fixada pel l'acord el Govern de la Generalitat de Catalunya del 9 d'abril de 2013.

3.- Regulació: D'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, d'espais naturals, la regulació específica de l'àmbit inclòs originàriament en la delimitació del Parc, ve fixada pel "Pla especial de protecció i del paisatge de La Conreria–Sant Mateu–Céllecs", aprovat definitivament el 25 de maig de 2004, i publicat en el DOGC núm. 4154 de 15 de juny de 2004.

La zona nova d'ampliació aprovada pel govern en data 9/04/2013 vindrà regulada, fins que no es modifiqui el Pla especial aprovat, per el Decret 328/1992, de 14 de desembre, pel qual s'aprova el Pla d'Espais d'Interès Natural

Art. 217. Àmbit de possible ampliació del EIN. Montnegre – Corredor

Es delimita com a Àmbit de possible ampliació PEIN (Pla d'espais d'interès natural), la part nord-est del terme municipal, que limita amb el EIN Montnegre–Corredor, i que es voluntat municipal d'incloure-la dins l'esmentat espai d'interès natural, per tal d'oferir continuïtat i connectivitat ecològica entre els espais EIN de La Conreria–Sant Mateu–Céllecs i del Montnegre–Corredor.

Les competències per a l'ampliació d'aquest espai d'interès natural corresponen a la Generalitat de Catalunya a proposta de la Diputació de Barcelona. A partir del moment en que es produeixi la seva inclusió dins el PEIN, la seva regulació vindrà determinada segons el que estableixi el Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge del Montnegre–Corredor.

Transitòriament i fins que s'incorpori aquest espai al EIN Montnegre–Corredor, la regulació vindrà determinada per la qualificació urbanística atorgada dins aquest POUM, com a espai de Protecció Forestal o Agroforestal, segons es delimita en els plànols N-3 de Zonificació del Sòl No Urbanitzable.

SECCIÓ 2 – ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (Clau PF)

Art. 218. Zona de Protecció Forestal. Definició i objectius.

Correspon als terrenys forestals definits a l'art. 2 de la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya, i que s'assenyalen en els plànols de zonificació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM, i que engloben bàsicament les pinedes de pi pinyer i alzinars densos, així

com pinedes de pi blanc, de pinastre, i rouredes de roure martinenc entre les més destacades.

D'acord amb la legislació forestal vigent, abans esmentada, aquestes àrees tindran la consideració de sòls forestals permanents.

La gestió forestal procurarà la reducció gradual de la inflamabilitat, i per tant, del risc d'incendis, afavorint el manteniment i el desenvolupament dels ecosistemes autòctons de pinedes, alzinars, rouredes i suredes. D'altra banda, la gestió forestal i cinegètica vetllaran pel manteniment de les pistes existents.

L'accés motoritzat vindrà regulat per l'establert al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Als efectes de segregacions de terrenys forestal, la norma reguladora és el Decret 35/1990, de 23 de gener, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. Aquest Decret determina que la superfície de la unitat mínima forestal a Catalunya és de 25 ha.

Art. 219. Zona de Protecció Forestal. Condicions d'ús i edificació.

Els usos admesos com a prioritaris en aquesta zona són l'explotació de l'activitat forestal, els relacionats amb l'educació de la natura, i el ramader compatible amb el manteniment i explotació de l'ús forestal.

En aquesta zona no es permetran noves edificacions ni ocupacions, excepte les obres temporals que siguin necessàries per l'aprofitament forestal i la gestió del bosc.

Les edificacions incloses dins el "Catàleg de masies i cases rurals" es regularan d'acord amb la seva normativa que determina les condicions d'edificació per a la rehabilitació i/o ampliació de les edificacions, així com el règim d'usos a que es poden destinar.

Les edificacions incloses dins el "Pla Especial i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental" se subjectaran a més, a les condicions de manteniment i protecció del patrimoni arquitectònic establertes en aquest.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Així mateix es seguiran les prescripcions establertes als capítols II i III del present Títol

Art. 220. Regulació de la tala i gestió forestal.

La tala d'arbrat i la gestió forestal s'adequarà a la legislació forestal vigent, i necessitarà l'autorització del Departament de Medi Natural de la Generalitat de Catalunya. Per a aquestes intervencions es podrà tramitar un Pla Tècnic de Gestió i Millora Forestal (PTGMF) o un Pla Simple (PS) per a finques de menys de 25 hectàrees

Altres intervencions en aquesta zona, com és l'obertura de nous camins rurals o la modificació del traçat dels camins existents, l'obertura de tallafocs, la creació d'àrees o de franges de baixa densitat vegetal, o qualsevol altra actuació, necessitarà a més de l'autorització del departament competent de la Generalitat de Catalunya, també la llicència prèvia de l'Ajuntament.

SECCIÓ 3 – ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (Clau PA)

Art. 221. Zona de Protecció Agrícola. Definició i objectius.

1.- Definició: Correspon a les àrees que mantenen conreus que el Pla vol protegir, d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i mediambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multifuncional, com a productora d'aliments i d'altres béns, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de preservació del paisatge i la biodiversitat i

del patrimoni natural i cultural del municipi, i que cal preservar de la seva incorporació al procés urbà.

2.- Objectius.

El desenvolupament de les activitats agràries actuals i aquells altres usos relacionats amb les mateixes que siguin compatibles amb els objectius establerts en el Pla.

El manteniment d'espais oberts (sense coberta forestal) a fi de garantir la presència d'hàbitats que contribueixen a incrementar al biodiversitat de l'àrea.

El manteniment de zones que, en relació amb la prevenció i extinció d'incendis forestals, generen una certa discontinuïtat en la massa forestal.

Afavorir la implantació d'aquells elements e infraestructures agrícola essencials per al desenvolupament i la millora tecnològica de las explotacions.

Art. 222. Zona de Protecció Agrícola. Condicions d'ús i edificació.

Els usos admesos com a prioritaris en aquesta zona son l'explotació de l'activitat agrícola, conreu protegit, explotació de l'activitat pecuària per la cria, engreix i reproducció d'animals, i l'habitatge rural.

Les edificacions incloses dins el "Catàleg de masies i cases rurals" es regularan d'acord amb la seva normativa que determina les condicions d'edificació per a la rehabilitació i/o ampliació de les edificacions, així com el règim d'usos a que es poden destinar.

Les edificacions incloses dins el "Pla Especial i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental" se subjectaran a més, a les condicions de manteniment i protecció del patrimoni arquitectònic establertes en aquest.

Per a l'autorització de construccions e instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola o ramadera, en una explotació qualificada d'Explotació Agrària Prioritària (EAP), i dins els l·lindars establerts a l'Art. 212.4, no caldrà la tramitació del procediment previst a l'article 48 i 49 del text refós de la Llei d'Urbanisme, essent suficient l'atorgament de l·licència municipal.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic

Així mateix es seguiran les prescripcions establertes als capítols II i III del present Títol

SECCIÓ 4 – ZONA AGROFORESTAL (Clau AF)

Art. 223. Zona Agroforestal. Definició i objectius

Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen prats intercalats en boscos, bosquines o matollars, i que en la seva major part corresponen a antigues feixes de conreus abandonats que han estat ocupats progressivament per àmbits boscosos.

Aquests espais agroforestals tenen interès ambiental i paisatgístic, i es regulen d'acord amb el que estableix la Llei 18/2001, de 31 de desembre, d'orientació agrària, a partir del reconeixement social i medi-ambiental de l'activitat agrària i el seu caràcter multi funcional, com a element d'equilibri territorial, especialment enfront de la pressió urbanística, de conservació del paisatge i la biodiversitat així com el patrimoni natural i cultural del municipi.

Donada la seva situació i característiques, s'admet específicament en aquests àmbits, la seva recuperació parcial per a usos agrícoles, amb la rompuda dels àmbits boscosos en cas necessari. La regulació de la tala d'arbrat s'ajustarà a l'establert per a la zona Forestal en a l'Art. 220 d'aquesta normativa.

Les parcel·les o àrees ocupades per boscos s'adequaran a les condicions establertes per la Llei 6/1988 de 30 de març, forestal de Catalunya.

Art. 224. Zona Agroforestal. Condicions d'ús i edificació.

Els usos admesos com a prioritaris en aquesta zona són l'explotació de l'activitat agrícola, conreu protegit, explotació de l'activitat pecuària per la cria, engreix i reproducció d'animals, i l'habitatge rural.

Les edificacions incloses dins el "Catàleg de masies i cases rurals" es regularan d'acord amb la seva normativa que determina les condicions d'edificació per a la rehabilitació i/o ampliació de les edificacions, així com el règim d'usos a que es poden destinar.

Les edificacions incloses dins el "Pla Especial i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental" se subjectaran a més, a les condicions de manteniment i protecció del patrimoni arquitectònic establertes en aquest.

Per a l'autorització de construccions e instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola o ramadera, en una explotació qualificada d'Explotació Agrària Prioritària (EAP), i dins els llinars establerts a l'Art. 212.4, no caldrà la tramitació del procediment previst a l'article 48 i 49 del text refós de la Llei d'Urbanisme, essent suficient l'atorgament de llicència municipal.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

Així mateix es seguiran les prescripcions establertes als capítols II i III del present Títol

SECCIÓ 5 – ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA (Clau PH)**Art. 225. Zona de protecció hidrogràfica. Definició**

Constitueix la zona de protecció hidrogràfica els terrenys ocupats de manera estacional per les aigües superficials continentals, així com les seves ribes i els espais que han configurat al llarg del temps. Aquesta franja s'estableix en una amplada mínima de 5 metres a cada costat del marge de la llera fluvial, i ve assenyalada en els plànols de zonificació del sòl no urbanitzable. El seus objectius són evitar la seva ocupació, protegir la morfologia i la vegetació per tal de reduir els efectes de les revingudes, l'erosió i la degradació, afavorir la reconstitució de l'ecosistema riberenc i l'optimització dels beneficis ambientals i socials que genera.

La protecció de les aigües en l'àmbit d'aquesta normativa es regirà amb caràcter general per la legislació sectorial existent, i en particular pel Reial Decret 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües (BOE núm. 176 de 24/7/2001).

Aquesta àrea té la consideració de sistema Hidrogràfic i/o espais lliures, en el seu pas per l'àrea urbana, i ve regulada amb els mateixos objectius de protecció medi-ambiental, adaptats a les necessitats funcionals de l'àrea urbana.

Art. 226. Zona de protecció hidrogràfica. Regulació d'usos

1. No s'hi admet cap ús altre que el forestal, limitat a actuacions silvícoles que millorin l'estructura i la composició de la vegetació de ribera, d'acord amb la seva vegetació potencial natural, que és la comunitat formada, predominantment, per pollancre, àlbers, oms, freixes, salzes i verns. Malgrat això, l'existència de nombrosos exemplars d'arbres autòctons de bones dimensions (roures, alzines, lledoners...) que ocupen l'espai teòric de la vegetació de ribera fa que aquests exemplars mereixin també la seva preservació, extrem que les actuacions silvícoles hauran de contemplar i fer compatible amb la futura evolució envers el bosc de ribera. L'objectiu és evitar la proliferació d'espècies invasores com les acàcies i les canyes.

En l'àmbit que sobrepassi els marges dels torrents i l'àmbit de la vegetació de ribera, s'admet també l'activitat de l'explotació agrícola, que haurà de respectar no obstant aquest àmbit propi de la vegetació de ribera.

2. Es tindrà especial cura en la conservació i, quan s'escaigui, la restauració de la vegetació de ribera pròpia i d'altres hàbitats riparis. Les actuacions es duran a terme de forma respectuosa amb les comunitats naturals pròpies d'aquesta zona i tendiran a l'eliminació gradual de les espècies exòtiques.

Per la tala d'arbrat serà necessària l'obtenció de la corresponent llicència municipal que serà concurrent amb la del òrgan forestal competent.

Art. 227. Protecció de fonts i basses d'aigua.

Totes les fonts i basses d'aigua naturals es consideren protegides per aquest POUM, no podent-ne efectuar actuacions que modifiquin el seu règim d'aigua o que alterin el seu estat natural, tret d'aquelles que en millorin les seves característiques des del punt de vista social i ecològic.

Qualsevol actuació d'obres o instal·lacions precisarà una llicència prèvia de l'Ajuntament

SECCIÓ 5 – FINQUES RURALS PROTEGIDES (Clau FR)

Art. 228. Finques rurals protegides. Definició

1. Definició: Comprèn aquelles finques situades en sòl no urbanitzable, que per els seus valors paisatgístics, ambientals i per contenir edificis de valor arquitectònic o arqueològic notable, els hi cal una especial protecció per tal de mantenir llurs característiques actuals.

2.- Objectius: El POUM estableix per aquests àmbits el manteniment i desenvolupament de les activitats agràries actuals i aquells altres usos relacionats amb les mateixes que siguin compatibles amb el manteniment dels valors protegits, amb la mateixa finalitat i objectius de la zona de protecció agrícola de les finques colindants:

- El desenvolupament de les activitats agràries actuals i aquells altres usos relacionats amb les mateixes que siguin compatibles amb els objectius establerts en el Pla.
- El manteniment d'espais oberts (sense coberta forestal) a fi de garantir la presència d'hàbitats que contribueixen a incrementar al biodiversitat de l'àrea.

Art. 229. Finques rurals protegides. Règim d'ús i edificació

S'admeten els usos lligats a l'activitat agrícola i ramadera, d'acord amb la naturalesa de les finques incloses dins aquest àmbit. S'admeten a més les activitats de turisme rural, i les relacionades amb l'educació de la natura, segons l'establert a la Llei d'urbanisme.

S'hi podran admetre obres d'ampliació, modernització i millora de les edificacions existents incloses en el "Catàleg de masies i cases rurals", d'acord amb les condicions establertes en aquest. Aquestes edificacions es podran destinar als usos establerts en la normativa de l'esmentat Catàleg de masies i cases rurals.

Les edificacions incloses dins el "Pla Especial i Catàleg del patrimoni arquitectònic, arqueològic, paisatgístic i ambiental" se subjectaran a més, a les condicions de manteniment i protecció del patrimoni arquitectònic establertes en aquest.

Per a l'autorització de construccions e instal·lacions pròpies d'una activitat agrícola o ramadera, en una explotació qualificada d'Explotació Agrària Prioritària (EAP), i dins els l·lindars establerts a l'Art. 212.4, no caldrà la tramitació del procediment previst a l'article 48 i 49 del text refós de la Llei d'Urbanisme, essent suficient l'atorgament de llicència municipal.

D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 de la Llei d'Urbanisme), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic

Així mateix es seguiran les prescripcions establertes als capítols II i III del present Títol

TÍTOL X: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 230. El paisatge com a bé d'interès col·lectiu

El paisatge que conforma el municipi d'Argentona, des de la plana de la Riera d'Argentona fins a les estribacions del Parc de la Serralada Litoral i el Corredor, i en el que s'ubiquen els nuclis urbans d'Argentona, és el que defineix en gran manera el seu nivell de qualitat de vida, i com a tal aquest POUM el considera en el seu conjunt, com un bé d'interès col·lectiu que s'ha de preservar.

El Pla vol protegir i en el seu cas restaurar el paisatge de l'entorn rural que abasta el sol no urbanitzable, amb les formacions muntanyoses de pinedes i alzinars que arriben a la plana, pròpies i molt característiques de la vall d'Argentona. El Pla reconeix i delimita en el informe de Sostenibilitat ambiental (ISA) les àrees més exposades visualment d'aquest sòl no urbanitzable, i les regula amb la protecció d'aquestes visuals principals del paisatge.

També el Pla vol preservar el paisatge urbà construït més representatiu del municipi, que conformen el nucli antic d'Argentona, l'eixample residencial d'estiueig de finals del segle XIX i principis del XX, així com els elements més característics de la geografia del àrea urbana i el seu entorn, com les fonts, els camins rurals, que configuren la identitat pròpia de la Vila.

La percepció i gaudi d'aquest paisatge urbà es realitza en gran manera des de l'espai públic viari. La transformació del paisatge urbà, que suposen les noves construccions, instal·lacions, o modificacions de les existents se supeditaran a l'interès públic del seu gaudiment, i en aquest sentit l'ajuntament en fixa les mesures per evitar-ne el deteriorament i per incentivar-ne la seva protecció, manteniment i millora.

Art. 231. Les directrius del paisatge del planejament territorial

El POUM s'adequa a les directrius del paisatge establertes en el Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB), i que es recullen en l'Art. 197 d'aquestes normes.

El Pla recull e incorpora els criteris i directrius generals que estableix el PTMB per a les intervencions en els espais oberts, en les extensions i façanes urbanes, edificacions aïllades, infraestructures, així com els objectius per a l'intervenció en els espais degradats.

Art. 232. Carta del paisatge del municipi.

D'acord amb la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'ajuntament podrà tramitar una carta del paisatge per a acomplir actuacions de protecció, gestió i ordenació del paisatge, o que tingui per objectiu posar en valor per a la seva difusió i coneixement els aspectes mediambientals, culturals, o educatius de la natura, i la posta en comú d'una gestió activa amb els agents implicats.

El contingut de la carta del paisatge tindrà en compte el que estableixi el "Catàleg del paisatge de la regió metropolitana de Barcelona".

Art. 233. Plans especials i projectes d'integració i restauració del paisatge.

D'acord amb les directrius del paisatge establertes en el Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB), el POUM determina per a les principals àrees o àmbits que han estat afectats per actuacions d'obres d'infraestructures o alteracions per processos urbanitzadors que han comportat un impacte visual negatiu sobre el paisatge i el medi ambient, que seran objecte d'un Pla especial d'integració i restauració del paisatge.

El Pla delimita tres àmbits i en fixa els criteris i objectius per a la realització d'aquests plans especials en l'Art. 196 d'aquestes normes, i que afecten als àmbits de la riera d'Argentona, a la zona ocupada del torrent de Vera, i a la regulació dels camins rurals.

Pla Especial de recuperació ambiental i paisatgística dels marges de la Riera d'Argentona, amb la finalitat de promoure la recuperació ambiental de l'arbrat i vegetació dels marges de la riera, i potenciar aquesta riera i el seu entorn com a principal eix vertebrador i referència visual bàsica del paisatge, i principal connector ecològic de la vall.

Pla Especial de recuperació ambiental i paisatgística del torrent de Vera, amb la finalitat de promoure la recuperació ambiental i paisatgística d'aquest àmbit procedent d'una parcel·lació dels anys 80 per a horts familiars, i ocupat al llarg dels anys per nombroses edificacions e instal·lacions varies, moltes d'elles de caire suburbà.

Pla Especial dels camins rurals, amb la finalitat d'establir l'inventari dels camins rurals del municipi, amb la determinació de la funcionalitat bàsica i característiques de cada un d'ells.

Art. 234. Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques

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 desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells o instal·lacions, que per la seva situació, volum, color o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on es situïn.

En els espais no edificats no s'admetran intervencions de moviments de terres, aterrossaments, murs, tales d'arbrat, o altres que comportin un impacte negatiu en la percepció del paisatge de l'entorn a on es situïn.

La propietat de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, finques, solars, tanques, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornat públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas, per a la restauració del paisatge urbà alterat, a l'execució subsidiària de les obres amb càrrec a la propietat en el seu cas, i a les sancions corresponents.

Art. 235. Espai lliure de la parcel·la. Tala i replantació d'arbrat

Atès l'alt valor paisatgístic i ambiental de les pinedes i arbrat existent en les zones urbanes, s'admetrà únicament la tala dels arbres mínims necessaris per a l'edificació i ordenació de la parcel·la, a més dels necessaris per raons fitosanitàries, de prevenció d'incendis, o de espècies no idònies i/o invasives.

La tala d'arbres necessitarà d'autorització municipal, i en tots els casos la petició s'acompanyarà d'un plànol a on s'ubiquen l'arbrat existent, els afectats per la tala, i els de nova replantació si es el cas.

L'espai lliure de les parcel·les s'enjardinarà i s'arbrarà majoritàriament amb plantacions pròpies del paisatge mediterrani, i de baix consum hídric. Les noves plantacions es realitzaran amb espècies mediterrànies pròpies de cada domini de vegetació.

Els projectes d'obres incorporaran el plànol topogràfic amb el detall de l'arbrat existent, incorporant l'arbrat afectat i el de nova plantació que el substitueix

Art. 236. Façanes i mitgeres

De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran en el entorn i el paisatge urbà en el que es situïn. De manera particular, les construccions en llocs immediats a un edifici o conjunt d'edificis de caràcter històric, artístic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquests.

Totes les façanes de les edificacions es mantindran en bon estat de conservació.

Les parets mitgeres es tractaran amb materials d'acabat de façanes, encara que quedin descobertes temporalment, i com a mínim seran pintades amb el mateix color o molt similar

al de la façana. Es prohibeixen com a materials d'acabat de paret mitgeres els projectats d'escuma d'aïllament, i demés materials que per la seva textura o color contrastin amb la façana i comportin un impacte negatiu sobre la imatge urbana de l'entorn.

L'ajuntament podrà fixar les mesures adients pel compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions corresponents pel seu incompliment.

Per a la construcció dels envans pluvials s'estarà al que disposi la normativa vigent respecte a les relacions de veïnatge (art.546-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya)

Art. 237. 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. 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 amb l'alineació a vial. En aquests supòsits, l'espai entremig entre edificació i alineació haurà de mantenir-se enjardinat o pavimentat com l'espai públic 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 materials similars que no compleixi unes mínimes condicions de decòrum. Les tanques o murs de formigó que llinden amb el carrer hauran de tractar-se amb encofrats o acabats específics per a quedar vistos.

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 0,80 m. d'alçada, i fins a 1,80m amb filat metàl·lic i tanca vegetal. En cas de carrers amb pendent, la tanca seguirà la pendent o en altre cas, es dividirà en trams de forma que la diferència entre les cotes extremes de cada tram no sigui superior a 0,60 m., podent assolir en el punt màxim, una alçada de 1,20 m amb material opac.

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 2,70 m., d'acord amb les condicions establertes a l' Art. 69 d'aquesta normativa. Igualment es podrà incorporar el garatge a la tanca o façana de la parcel·la amb aquesta alçada màxima de 2,70 m. en les condicions fixades a l'Art. 69

3.- 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.

4.- En sòl no urbanitzable, les tanques seran de tipus cinègic, per a permetre el pas de la fauna al seu través, y s'adequaran a les característiques establertes en l'art. Art. 206 d'aquestes normes.

5.- 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.

Art. 238. Publicitat

La implantació de cartelleres i similars, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran les catelleres que per la seva dimensió, color o lluminositat, incideixin negativament en la percepció del paisatge urbà circumdant. Tampoc s'admetran cartells en les parets mitgeres al descobert.

L'ajuntament podrà revocar l'autorització o fixar condicions per a la seva modificació, sempre que es justifiqui per raons d'integració en el paisatge urbà circumdant.

Els cartells s'hauran de mantenir amb bon estat de conservació. L' incompliment d'aquesta obligació facultarà a l'ajuntament per a revocar l'autorització i ordenar la seva retirada.

Les cartelleres en SNU també estan subjectes a llicència, i només s'admetran els de caire informatiu, indicatiu o pedagògic. Es procurarà la màxima integració i mínim impacte paisatgístic.

TÍTOL XI: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I SOSTENIBILITAT

CAPÍTOL PRIMER. ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

Art. 239. Estalvi energètic en l'edificació

1.- Objecte: Un dels objectius d'aquest POUM es el d'aconseguir minimitzar la demanda energètica dels edificis i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics, regulant l'implantació de les noves edificacions i facilitant la rehabilitació energètica de les edificacions ja existents.

Les noves edificacions s'ajustaran a criteris bioclimàtics, per a minimitzar la demanda energètica dels edificis, i racionalitzar al màxim l'eficiència dels serveis energètics. Amb caràcter general, en les edificacions seran d'aplicació els criteris d'ecoeficiència energètica, definits al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, el Codi Tècnic d'Edificació i altre legislació vigent en cada moment. S'estableix que totes les noves edificacions hauran de tenir una qualificació energètica mínima "C" (segons Decret de certificació energètica dels edificis), i pels equipaments o edificis de l'administració pública aquesta qualificació haurà de ser com a mínim "B".

Amb aquesta finalitat l'ajuntament podrà fixar les corresponents ordenances, que s'adequaran al Codi Tècnic de l'Edificació i demès normativa vigent en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat de l'edificació. Les ordenances podran incorporar beneficis fiscals per incentivar la seva aplicació.

Les normes i ordenances abastaran criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, criteris de producció i eficiència dels serveis i instal·lacions energètiques, així com criteris i normes pels materials a utilitzar.

1.- Criteris passius per a minimitzar la demanda energètica, amb la implantació de solucions constructives que afavoreixin l'aïllament i la inèrcia tèrmica dels edificis, així com solucions per l'aprofitament de la captació solar i/o refrigeració passiva.

2.- Criteris de producció i eficàcia de l'oferta energètica, amb la instal·lació de làmpades i aparells de baix consum amb interruptors de presència i temporitzadors en les zones comunes

Normes per incentivar la implantació d'instal·lacions centralitzades de calefacció, i de sistema de producció d'aigua calenta sanitària que utilitzi pel seu funcionament captadors d'energia solar tèrmica.

3.- Criteris i normes de materials a utilitzar, prohibint materials amb components nocius per a la salut i el medi ambient, i afavorint l'ús de materials de construcció que incorporin materials reciclats, materials de menor consum energètic en la seva fabricació i eliminació, i de menor consum energètic en el seu transport.

Criteris i normes de construcció, i de gestió dels residus resultants.

Art. 240. Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions.

1.- Instal·lacions fotovoltaïques en zones industrials: Totes les cobertes de les noves edificacions de naus de les zones industrials o d'altres activitats econòmiques hauran d'estar preparades per poder suportar la instal·lació de plaques d'energia fotovoltaïca, per tal de possibilitar aquesta instal·lació i la seva gestió per la propietat o per part d'altres d'operadors externs.

2.- Instal·lacions d'energia solar en les edificacions: Totes les edificacions de nova construcció o rehabilitacions de edificis existents amb una superfície útil superior a 400 m² i amb renovació del més del 25% del seus tancaments, hauran de preveure instal·lacions d'energia solar tèrmica per aigua calenta sanitària (ACS), en els termes fixats en el Codi Tècnic de l'Edificació. La contribució solar mínima podrà disminuir en els següents casos:

- En rehabilitació d'edificis, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la configuració prèvia de l'edifici existent o de la normativa urbanística aplicable.

- En edificis de nova planta, quan hi hagi limitacions no esmenables derivades de la normativa urbanística aplicable, que impossibilitin la disposició de la superfície de captació necessària.
- Quan ho determini l'òrgan competent en matèria de protecció historicoartística.

En aquests casos, el projecte inclourà la justificació de mesures d'aïllament tèrmic i rendiment energètic dels equips, com a mesura alternativa a l'estalvi energètic que s'obtidria amb la instal·lació solar.

3.- La implantació de plaques fotovoltaïques, ACS, o instal·lacions similars, es consideraran activitats complementaries d'interès municipal, que no computaran als efectes de la densitat o nombre d'activitats admeses dins la parcel·la, encara que la seva explotació correspongui a un titular diferent.

Art. 241. Estalvi energètic en la urbanització de l'espai públic.

A les instal·lacions d'enllumenat públic es prioritzarà l'implantació de làmpades de LED, halogenurs metàl·lics o altres que responguin a la major eficiència en el consum energètic en cada moment. L'instal·lació incorporarà sempre mecanismes automàtics d'accionament de l'enllumenat públic (telegestió, cèl·lules fotoelèctriques, rellotges astronòmics, o altres) que facilitin l'eficiència i la minimització del consum.

Art. 242. Foment de la rehabilitació energètica dels edificis existents

En les operacions de rehabilitació de les edificacions existents s'integraran sempre criteris de rehabilitació energètica que contemplin actuacions encaminades a:

- a) Promoure les actuacions sobre l'envolvent tèrmica dels edificis a fi de reduir la demanda energètica en calefacció i refrigeració: aïllament de les façanes i de la coberta, substitució de vidres i fusteria exterior.
- b) Substitució d'equips de producció de calor i fred, de moviments de fluids i incorporació de sistemes de refredament gratuït i de recuperació tèrmica, així com d'instal·lacions tèrmiques centralitzades.
- c) Substitució de lluminàries, làmpades i / o equips, amb la incorporació de sistemes de control lumínic.
- d) Implantació d'energies renovables: energia solar tèrmica per a la producció d'ACS.
- e) Implantació de sistemes de monitorització i control energètic on-line amb la finalitat de conèixer el rendiment energètic dels edificis i ajustar els nivells d'oferta i demanda

Art. 243. Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics

Tota nova edificació per a usos residencials o activitats econòmiques de dimensions superiors als 400m², tindrà preparada la seva instal·lació elèctrica per a poder disposar de punts de càrrega de vehicles elèctrics a la planta o zona d'aparcaments. L'ajuntament fixarà en la corresponent ordenança, les condicions per a la implantació de la xarxa de càrrega per a vehicles elèctrics en els edificis existents, gasolineres i en les zones d'aparcament públic, d'acord amb el pla que s'estableixi per a l'implementació d'aquest vehicle urbà.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 244. Distribució i consum d'aigua potable

1.- Totes les noves edificacions i les rehabilitacions que afectin a la xarxa de subministrament d'aigua, incorporaran mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua així com per al reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes, i la recollida separativa d'aigües negres

i aigües de pluja, d'acord amb les determinacions del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

2.- A fi de racionalitzar i controlar el consum d'aigua potable, l'ajuntament fixarà les ordenances i mesures adients, en cada moment, per reduir el consum d'aigua potable, així com el sistema de control de pèrdues en la xarxa, i la substitució i millora dels sectors amb fuites. Les ordenances d'edificació hauran d'incorporar mesures per a l'estalvi en el consum d'aigua i concretar les condicions per a:

- a) Recollida separativa d'aigües negres i aigües de pluja.
- b) Reciclatge d'aigües grises de lavabos i dutxes

Transitòriament, mentre no s'aprovi la corresponent ordenança per a la gestió de l'aigua, s'estableixen les següents condicions mínimes per als edificis de nova planta i obres majors de rehabilitació:

- a) Les cisternes dels inodors dels edificis de nova construcció o reforma dels existents han de tenir un volum màxim de descàrrega de 6 litres i han de permetre la possibilitat d'aturar la descàrrega o un doble sistema de descàrrega. En els vàters d'ús públic s'ha de fixar un rètol indicatiu que informi que disposen d'un mecanisme que permet aturar la descàrrega o un sistema de doble descàrrega i del funcionament del sistema d'estalvi d'aigua de què disposin.
- b) Les aixetes d'aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitadors reductors de cabal (reguladors de pressió i airejadors per aixetes i dutxes), de manera que per a una pressió de dos quilograms i mig per centímetre quadrat (2,5 kg / cm²) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l / min)
- c) Les aixetes dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua, limitant les descàrregues a un litre (1 L) d'aigua.

3.- Els edificis de nova construcció o objecte d'obres majors de rehabilitació, i de superfície construïda superior a 800 m², han de preveure sistemes d'emmagatzematge de les aigües pluvials recollides a les cobertes en un dipòsit que s'utilitzarà per proveir la xarxa de reg, si n'hi ha, i a les cisternes de vàters, així com altres usos que no requereixin d'aigua potable.

4.- Tots els edificis amb un consum d'aigua anual per a dutxes i banyeres superiors als 500 m³ estaran obligats a la reutilització de les aigües grises de dutxes i banyeres per al seu ús en les cisternes dels inodors. Queden exclosos d'aquesta obligació edificis que pel seu ús requereixen un tractament específic (centres sanitaris, centres d'educació infantil, etc). En aquestes reutilitzacions s'atendrà al que estableix el RD 140/2003 i el RD 1620/2007 en relació als criteris de reutilització d'aigües.

Art. 245. 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, es limitaran les àrees pavimentades del espai lliure d'edificació de les parcel·les a un màxim d'un 20% en les parcel·les de superfície superior a 700 m², d'un 25% en les parcel·les de superfície entre 700 i 400 m², i d'un 35% en les parcel·les de superfície inferior a aquesta. En els patis interiors d'illa ocupats per aparcament en soterrani, no es computarà la superfície de pati ocupada per aquests.

Art. 246. Protecció de les aigües subterrànies

El procediment per l'ús de les aigües subterrànies s'ajustarà a les normes de protecció i addicionals en matèria de procediment per l'ús de les aigües subterrànies i les mesures a adoptar, d'acord amb el que estableix el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, i les determinacions del Decret 238/1998, de 21 d'octubre, sobre la declaració de zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

Art. 247. Xarxes de clavegueram i d'aigües pluvials

En totes les zones de nova urbanització, o de renovació de les infraestructures existents, es preveurà una xarxa de recollida d'aigües pluvials independent de la xarxa de clavegueram.

La xarxa d'aigües pluvials, es conduirà a la riera o torrent més proper prèvia autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua, i s'arbitraran les mesures adients de senyalització i control per evitar la connexió d'aigües residuals a la mateixa.

En els sectors industrials, abans de l'abocament al medi de les xarxes d'aigua de pluja, s'inclouran cambres de retenció i control per evitar que els possibles vessaments accidentals afectin a la xarxa hídrica.

Art. 248. Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades

Els projectes d'urbanització del planejament derivat, incorporaran una xarxa de reg d'aigües regenerades, independitzada de la xarxa de subministrament d'aigua potable, per tal de possibilitar l'enllaç amb la xarxa general d'aigües terciària ja existent i que s'anirà ampliant paulatinament en l'àrea urbana, procedent dels antics pous de subministrament i captació pròpia de l'ajuntament.

Art. 249. Condicions dels abocaments d'aigües

Els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal han de complir les disposicions que preveu l'ordenança municipal per a les connexions a la xarxa, així com a les condicions de pretractament i límits d'abocament fixats per l'organisme gestor de la depuradora.

Les autoritzacions i la imposició dels límits dels abocaments d'aigües residuals al medi, s'ajustaran a les competències de l'Agència Catalana de l'Aigua, i al procediment establert al Reglament del Domini Públic Hidràulic (reial decret 849/1986, d'11 d'abril), i la llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS**Art. 250. Recollida i tractament de residus**

L'ajuntament fomentarà mitjançant la vigent "Ordenança municipal de recollida de residus", el reciclatge o la valorització de tots els residus generats al municipi, així com la seva reducció o control en origen.

Els nous creixements urbanístics hauran d'incloure els espais reservats a infraestructures de recollida selectiva d'acord amb aquesta ordenança..

La recollida, transport, reciclatge, valorització o eliminació dels residus, s'adequarà al que estableixi la normativa vigent en cada moment.

Art. 251. Materials.

Es prioritzarà en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables, i en general, materials locals que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.

Es prioritzarà l' utilització de pintures i vernissos que no continguin dissolvents, fustes amb certificat d'origen, així com s'evitarà l'utilització de materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que puguin resultar nocius.

CAPÍTOL QUART - REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS

Art. 252. Aïllament acústic

Totes les edificacions, s'adequaran a les condicions constructives necessàries pel compliment del document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre, i la Llei de Protecció contra la Contaminació Acústica aprovada pel Ple del Parlament de Catalunya en sessió del 12 de juny de 2002, i publicada al DOGC 3675, del 11 de juliol de 2002.

El funcionament d'activitats no ha de comportar increment dels nivells de soroll admesos, tant interiors com exteriors, establerts en la zona a on s'ubiqui.

En la sol·licitud de llicència municipal d'activitats potencialment emissores de soroll, s'adjuntarà un estudi d'impacte acústic de l'activitat amb les mesures d'aïllament previstes i la justificació que el soroll de l'activitat no supera l'establert en aquesta normativa.

Art. 253. Protecció contra la contaminació acústica

1.- Els nivells admissibles de soroll a cada zona s'adequaran al "Mapa de soroll i capacitat acústica del municipi d'Argentona", que estableix els objectius de qualitat acústica del municipi per a cada zona en funció dels usos del sòl, a partir de la zonificació acústica del territori i dels valors límit d'immissió, d'acord amb les diferents zones de sensibilitat acústica per als tres períodes temporals diferenciats: dia, vespre i nit.

Per a l'autorització de noves activitats, l'emissió de soroll i / o vibracions es determinaran en funció dels valors límit d'immissió dels receptors situats en el seu entorn i avaluats d'acord amb el que preveu la Llei 1/2007, de 16 de març .

Abans que es donin els permisos i les llicències corresponents l'ajuntament comprovarà que es compleixen les mesures establertes. Si no s'acredita el seu compliment, no s'atorgarà el permís o la llicència corresponent i el procediment administratiu restarà en suspens fins que la persona interessada l'acrediti.

Els instruments de planejament derivat i, si escau, la seva avaluació ambiental, hauran de justificar el compliment d'aquests objectius.

2.- El planejament derivat tindrà en compte les zones de sensibilitat acústica definides en el mapa de capacitat acústica del municipi i les normes per a les noves construccions en zones de soroll, d'acord amb l'art. 9.7 de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i el document bàsic DB-HR "Protecció enfront al soroll", del Codi Tècnic de l'Edificació, Reial Decret 1371/2007 de 19 d'octubre.

Art. 254. Contaminació acústica de les vies de comunicacions

Tal com s'estableix en l'Art. 83 d'aquesta normativa, l'ajuntament gestionarà amb les administracions corresponents la realització de mesures correctores per minimitzar l'impacte acústic de les vies de comunicacions de la xarxa viària territorial, i en especial la procedent de l'autovia C-60 que afecte a bona part del nucli urbà, amb la col·locació de les barreres sòniques pertinents i altres mesures correctores.

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA

Art. 255. Activitats potencialment contaminadores

Activitat potencialment contaminadora de l'atmosfera és aquella que, per raó de les seves emissions provoqui la presència en l'aire de substàncies que impliquin risc, dany o emanacions molestes o pudents per a les persones i per als béns de qualsevol naturalesa.

La relació d'activitats potencialment contaminadores de l'atmosfera és la que s'indica al Decret 322/87 de 23 de setembre de desplegament de la Llei 7/1989, de 5 de juny que modifica la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de Protecció de l'ambient atmosfèric de la Generalitat de Catalunya o en les normes que la complementin o substitueixin.

Ateses les capacitats moderades de l'atmosfera envers l'SO₂, les PST, el CO i el NO₂, l'admissió de noves indústries requerirà en cada cas un estudi previ de dispersió dels contaminants potencialment emesos, en funció dels valors d'emissió, per tal d'avaluar el impacte sobre la zona d'influència.

Art. 256. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica

D'acord amb el que estableix el Decret 322/87 atmosfèric s'estableixen els grups següents, per classificar les activitats en funció de la repercussió sobre l'ambient

Grup A: Activitats especialment contaminadores de l'atmosfera que s'han d'instal·lar en zones especials.

Grup B: Activitats molt contaminadores de l'atmosfera que han de disposar de les instal·lacions adients perquè es respectin els nivells admissibles d'immissió de contaminants a l'atmosfera.

Grup C: Activitats contaminadores de l'atmosfera que hauran de mantenir en tot moment els nivells d'immissió de contaminants per sota dels nivells màxims admissibles.

Grup D : Activitats no incloses en els grups A, B, C, de les quals els nivells d'immissió de contaminants estan per sota dels nivells màxims admissibles.

Les activitats que siguin classificades en els grups A i B, no son admeses en cap zona o àrea del terme municipal.

Art. 257. Límits de les emissions a l'atmosfera

Els nivells màxims d'emissió de contaminants a l'atmosfera són els que s'indiquen al Decret 833/75, del 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, del 22 de desembre, o altra normativa que el substitueixi o complementi.

No es poden llençar a l'exterior, fums, bafes, gasos, vapors o aire amb substàncies en suspensió o a temperatura diferent que l'ambient per les façanes i els patis de tot tipus. Se n'exceptuen les instal·lacions mòbils de refrigeració de potència inferior a 10.000 kfrigories/hora, sempre que la temperatura del flux d'aire que incideixi en obertures alienes no sigui perceptiblement diferent del de l'entorn.

L'evacuació d'aire i contaminants a l'exterior s'ha de fer xemeneies o conductes que sobresurtin per damunt la teulada, i la seva alçada i característiques seran les adequades per evitar molèsties als veïns.

CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

Art. 258. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica

L'ajuntament regularà les instal·lacions i els aparells d'enllumenament exterior i interior, tant públics com privats, pel que fa a la contaminació lumínica que poden produir.

1.- Objecte: D'acord amb el que estableix la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'objecte d'aquesta regulació serà mantenir al màxim possible les condicions naturals de les hores nocturnes, en benefici de la fauna, de la flora i dels ecosistemes en general; promoure l'eficiència energètica dels enllumenats exteriors i interiors mitjançant l'estalvi d'energia, sens minva de la seguretat; evitar la intrusió lumínica en l'entorn domèstic i, en tot cas, minimitzar-ne les molèsties i els

perjudicis i prevenir i corregir els efectes de la contaminació lumínica en la visió del cel nocturn.

2.- Làmpades eficients i de baixa contaminació: En els projectes d'obres i projectes d'urbanització complementaris, no s'admetran les làmpades de vapor de mercuri, o altres poc eficients, ni aquelles que projecten el feix lumínic cap amunt. Les que existeixin seran substituïdes, gradualment, per làmpades de LED o d'altres sistemes de baix consum, amb dissenys que concentrin la llum a la via pública, com projectors asimètrics i làmpades tubulars.

DISPOSICIONS

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Art. 259. Primera:

Llicències d'edificació atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM

Els edificis amb llicències atorgades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM, encara que la seva alçada o edificabilitat sigui superior a l'establerta en aquest Pla, mantindran les determinacions de la mateixa, i per tant no quedaran fora d'ordenació ni en volum disconforme, excepte que estiguin afectats pel sistema viari, que en tal cas quedaran en situació de fora d'ordenació.

Les ampliacions, enderroc o substitucions d'aquestes edificacions, s'adequaran a la normativa d'aquest POUM.

Art. 260. Segona:

Parcel·la inferior a la superfície i/o amb façana inferior a la mínima

S'admetran les parcel·les de superfície inferior a la superfície mínima i/o amb façana inferior a la mínima regulada per a cada zona, sempre que la seva superfície sigui com a mínim del 70% d'aquesta i la parcel·la estigui inscrita en el Registre de la Propietat o altre document que donà lloc a la seva parcel·lació, amb anterioritat a l'entrada en vigor del PGOU de 1987.

Art. 261. Tercera:

Règim de les activitats recreatives existents

Totes les activitats recreatives existents en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'establert al Capítol Quart del Títol tercer d'aquesta Normativa, es consideraran en règim d'ús disconforme i s'hi podran autoritzar els canvis de titularitat i les reformes interiors, però no s'hi autoritzaran ampliacions de negoci."

DISPOSICIONS DEROGATORIES

Art. 262. Primera:

Quedarà derogat el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Art. 263. Segona:

Queden derogats els plans parcials P.P. Polígon industrial nord, Pla parcial Can Barrau, Pla parcial de la Unitat d'actuació de Can Negoci, Pla parcial del sector D, Barri Cirés, i el Programa d'actuació urbanística del sector D, Barri Cirés, en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Queden així mateix derogats els plans especials, P.E.R.I. Can Serra Lladó, Pla especial del sector Can Ferraters, UA-T, P.E.R.I. de la Unitat d'actuació "A", sector Sant Sebastià, Pla especial de la Unitat d'actuació M, sector anomenat Les Escomes, Pla especial del terreny anomenat La Plana Sita, Pla especial de la finca situada al veïnat de Sant Jaume, Pla especial de la finca anomenada Can Baladia, Pla especial de la parcel·la 2 del polígon industrial de can Negoci, en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

ANNEX 1

ACTIVITATS SUBJECTES A CONTROL AMBIENTAL, ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM D'ARGENTONA

Art. 264. Activitats que estan sotmeses al règim d'Autorització ambiental amb una declaració ambiental, i/o declaració d'impacte ambiental amb una autorització substantiva, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Les activitats incloses en els Annexes I.1, I.2 i I.3 de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, i que estan subjectes al règim d'Autorització ambiental, estan admeses en la zona Industrial (Clau 8) d'aquest POUM.

Art. 265. Activitats admeses i que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

a) Les activitats incloses en l'Annex II, que estan sotmeses al règim de Llicència ambiental segons la Llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats, són admeses en la zona Industrial (Clau 8).

b) Tal com estableix l'Annex IV de la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, les activitats que, en el supòsit de no-subjecció al règim establert per la normativa administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives, resten subjectes al règim de Llicència ambiental són les següents:

Activitats recreatives

1. Bars musicals
2. Discoteques
3. Sales de ball
4. Restaurants musicals
5. Sales de festa amb espectacle
6. Discoteques de joventut

Activitats de naturalesa sexual

1. Locals amb servei de bar i ambientació musical
2. Locals que ofereixen actuacions i espectacles eròtics

Activitats i instal·lacions esportives amb una capacitat superior a 150 persones o amb una superfície superior a 500m²

Art. 266. Activitats admeses i que estan subjectes al Règim de comunicació, d'acord amb la Llei 20/2009, modificada per la Llei 9/2011 de 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

Totes les activitats incloses en l'annex III, que estan sotmeses al règim de comunicació segons la Llei 20/2009 de prevenció i control ambiental de les activitats, són admeses en aquest POUM.

ANNEX 2

QUADRE DELS USOS ADMESOS EN EL SÒL URBÀ

	Industrial	Unifamiliar aïllat	Exemple unifamiliar en el nucli urbà	Cases adossades	Conjunts suburbans	Illes d'exemple	Primeres cases d'estiu	Nucli antic		
										Habitatge unifamiliar
										Habitatge bifamiliar
										Habitatge plurifamiliar
										Allotjament col·lectiu
										Hoteler
										Restauració
										Oficines
										Petit comerç
										establiments comercials mitjans
										establiments comercials grans
										Sanitari-assistencial
										Educatiu
										Socio-cultural
										Religiós
										Recreatiu Tipus 1a
										Recreatiu Tipus 1b
										Recreatiu Tipus 2
										Recreatiu Tipus 3
										Esportiu
										Administratiu públic
										Taller artesanal
										Taller petit
										Taller industrial
										Garatges
										Industrial
										Magatzem
										Gasolineres
										Aparcament

QUADRE DELS USOS ADMESOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

Finques rurals protegides	Protecció hidrogràfica	Agroforestal	Protecció agrícola	Protecció forestal	PEIN	
						Agrícola
						Ramader
						Forestal
						Extractiu
						Ecoturisme i educació en el lleure
						Actuacions d'interès públic
						Habitatge familiar i activitats complementaries
						Turisme rural
						Restauració
						Educació en el lleure
						Establiment hotel·ler
						Equipaments i serveis comunitaris

ANNEX 3

INVENTARI DE CAMINS RURALS

VEÏNAT DE PINS

- Camí de l'Espinal a Sant Carles (29)
- Camí del Pont de l'Espinal (31)
- Camí de Cardedeu (17)
- Camí de La Pedrera d'Òrrius o Can Vinyamata (28)
- Camí de La Companyia o de Can Riudemeis (4)
- Camí de Can Roviró (30)
- Camí de Les Maiòles (33)
- Camí de Can Riudemeia a Òrrius (38)
- Camí Nou de Can Riudemeia a Òrrius (39)
- Camí de Can Fulló a Aqueença (35)
- Camí de Les Ginesteres a Aqueença (36)
- Camí de Can Riudemeia a Parpers (40)
- Camí del Torrent de La Tria (32)

VEÏNAT DE CLARÀ

- Camí de La Riera de Clarà a Òrrius (6).
- Camí del Rogar (13)
- Camí de Dalipà (12)
- Camí del Mal Pas a Can Ribosa (21)
- Camí del Mal Pas a Can Raimí (22)
- Camí de Can Raimí a Can Patota (23).
- Camí de Can Manyana (24)
- Camí del Mal Pas (1)
- Camí de Can Raimí a Òrrius (Del Burro) (34)

VEÏNAT DE LA PUJADA

- Camí de Can Martí (8)
- Camí de Les Cabanyes (9)
- Camí de Can Comalada (27)
- Camí de Can Coll De Bocs (11)
- Camí de Les Aigües 2 (10)
- Camí del Molí (18)
- Camí de Can Martí a Mataró (19)
- Camí de Dosrius (20)
- Camí de Can Cabanyes al Parc Forestal de Mataró (41)
- Camí de Les Aigües a Cal Carreter (44)
- Camí de Les Aigües al Camí de La Cornisa(42)
- Camí de Les Aigües a La Plana Sita (43)
- Camí del Marge Esquerra de La Riera-1 (46)
- Camí del Marge dret de La Riera-1 (48)

VEÏNAT DE SANT JAUME

- Camí dels Contrabandistes (2)
- Camí de Les Aigües 1 (10)
- Camí de Sant Jaume a Can Met (16)

- Camí de Sant Jaume (26)
- Camí de Can Polsaguera a Can Bellatriu (47)
- Camí del Marge Esquerra de La Riera-2 (46)
- Camí del Marge Dret de La Riera-2 (48)
- Camí de La Cornisa (49)

VEÏNAT DE LLADÓ

- Camí de La Feu (7)
- Camí de Burrial (14)

VEÏNAT DEL CROS

- Camí de Les Matenes (3)
- Camí d'Agell (15)
- Camí del Cros-Nou (25)
- Camí del Tramvia (45)