

TEXT REFÓS DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

MUNICIPAL D'ARGENTONA VERIFICAT PEL PLE CORPORATIU

EN SESSIÓ DE 2 DE NOVENBRE DE 2020



NORMATIVA

Text refós segons acord CTUB de 7 agost 2020

POUM pla d'ordenació
urbanística municipal

D'ARGENTONA

NORMATIVA

Land Urbanisme i Projectes SLP
agost de 2020

ÍNDEX

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

Art. 34.	Regulació de les activitats recreatives Tipus 2.....	27
Art. 35.	Regulació activitats recreatives Tipus 3	27
CAPÍTOL CINQUÈ – REGULACIÓ DE LES DOTACIONS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT		
.....		27
Art. 36.	Definició	27
Art. 37.	Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.	27
Art. 38.	Previsió mínima de places d'aparcament en les edificacions	28
Art. 39.	Condicions de les places d'aparcament	29
Art. 40.	Causas d'exempció de les previsions d'aparcament.....	29
CAPÍTOL SISÈ – REGULACIÓ DE L'ÚS DEL SUBSÒL		29
Art. 41.	Aprofitament urbanístic del subsòl.....	29
TÍTOL IV: DISPOSICIONS COMUNS ALS DIFERENTS TIPUS D'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ		
.....		30
CAPÍTOL PRIMER - TIPUS D'ORDENACIÓ I PARÀMETRES D'APLICACIÓ		30
Art. 42.	Definició dels tipus d'ordenació	30
Art. 43.	Paràmetres d'aplicació	30
CAPÍTOL SEGON – DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LA		30
Art. 44.	Parcel·la i solar	30
Art. 45.	Forma i límits de la parcel·la.....	30
Art. 46.	Terreny natural i pendent de la parcel·la	31
Art. 47.	Parcel·la mínima	31
Art. 48.	Façana mínima	31
Art. 49.	Segregació de parcel·les	31
CAPÍTOL TERCER - DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ		31
Art. 50.	Paràmetres bàsics d'edificabilitat i densitat.....	31
Art. 51.	Delimitació de les diferents plantes de l'edificació	32
Art. 52.	Alçada lliure mínima entre plantes.....	32
Art. 53.	Cossos sortints	32
Art. 54.	Elements sortints i ràfecs de coberta.....	33
Art. 55.	Elements tècnics de les instal·lacions dels edificis	33
Art. 56.	Patis de ventilació i il·luminació	34
CAPÍTOL QUART - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL		34
Art. 57.	Ordenació de l'edificació segons alineació a vial. Gàlib de l'edificació	34
Art. 58.	Planta baixa referida al carrer.....	34
Art. 59.	Alçada reguladora màxima (ARM) referida al carrer	34
Art. 60.	Volum sota coberta. Planta àtic	36
Art. 61.	Profunditat edificable	36
Art. 62.	Espai interior no edificable d'illa i tanques de finques	36
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA		37
Art. 63.	L'índex d'edificabilitat net.....	37
Art. 64.	Ocupació màxima de parcel·la	37
Art. 65.	Espai lliure de la parcel·la i tanques de finques	37
Art. 66.	Alçada reguladora màxima (ARM) referida a la parcel·la.....	37
Art. 67.	Volum sota coberta	39
Art. 68.	Edificacions auxiliars i instal·lacions esportives	39
Art. 69.	Adaptació topogràfica i moviments de terres	40
CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA		41
Art. 70.	Paràmetres que regulen la volumetria específica	41
TÍTOL V: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL		42
CAPÍTOL PRIMER – RÈGIM URBANÍSTIC		42
Art. 71.	Disposicions comuns	42
Art. 72.	Classificació del sòl.....	42
Art. 73.	Qualificació en sistemes o zones	42
Art. 74.	Determinacions del POUM sobre la Qualificació urbanística.....	42

CAPÍTOL SEGON – ESTRUCTURA GENERAL I ORGÀNICA DEL TERRITORI. SISTEMES	ELS 43
Art. 75. Sistemes	43
Art. 76. Delimitació dels sistemes	43
Art. 77. Règim de cessions.....	43
CAPÍTOL TERCER – QUALIFICACIÓ DEL SÒL. DIVISIÓ EN ZONES	44
Art. 78. Definició	44
TÍTOL VI: ORDENACIÓ DELS SISTEMES.....	45
CAPÍTOL PRIMER – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA VIARI (Clau V)	45
Art. 79. Sistema viari. Definició.....	45
Art. 80. Tipus de vies i règim jurídic	45
Art. 81. Via verda – Carrils bici	45
Art. 82. Condicions per a l'edificació i les infraestructures de serveis en vies de la xarxa viària territorial	45
Art. 83. Contaminació acústica de les vies de comunicacions. Barrera sònica	46
Art. 84. Disciplina urbanística de la publicitat.....	46
CAPÍTOL SEGON – SISTEMA COMUNICACIONS – SUBSISTEMA FERROVIARI (Clau F).....	46
Art. 85. Sistema ferroviari. Definició.	46
Art. 86. Categories de sòl de reserva i servituds.	46
Art. 87. Actuacions i usos admesos	47
CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS – SERVITUTS AERONÀUTIQUES de l'Aeroport Barcelona-El Prat	47
Art. 88. Servituds aeronàutiques.	47
CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)	48
Art. 89. Equipaments. Definició	48
Art. 90. Condicions d'us per als equipaments	48
Art. 91. Assignació d'usos a les parcel·les d'equipaments. Titularitat	49
Art. 92. Condicions d'edificació per als equipaments situats dins sòl urbà.....	50
Art. 93. Condicions d'edificació per als equipaments situats dins sòl no urbanitzable.	52
Art. 94. Equipaments esportius. Condicions d'edificació i parcel·lació.	52
CAPÍTOL CINQUÈ – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS – SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS (clau St).....	53
Art. 95. Serveis tècnics.....	53
CAPÍTOL SISÈ.- SISTEMA D'ESPais LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau Ell)	53
Art. 96. Definició	53
Art. 97. Ordenació i ocupació dels espais lliures.....	54
CAPÍTOL SETÈ.- SISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)	54
Art. 98. Sistema hidràulic - Definició	54
Art. 99. Sistema hidràulic. Usos admesos.....	54
Art. 100. Protecció en front als riscos d'inundació.	55
TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ.....	56
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS	56
Art. 101. Qualificació de sòl urbà	56
Art. 102. Zones	56
Art. 103. Tipus d'ordenació de l'edificació, paràmetres edificatoris de cada zona i usos permesos.	56
CAPÍTOL SEGON – NUCLI ANTIC (Clau 1)	57
Art. 104. Zona de Nucli Antic (Clau 1). Definició i subzones.....	57
Art. 105. Zona de Nucli Antic. Condicions d'edificació.....	57
Art. 106. Condicions addicionals de les parcel·les identificades amb la clau 1(ap).....	58
Art. 107. Zona de Nucli Antic. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges	58
Art. 108. Zona de Nucli Antic. Condicions d'us	59
CAPÍTOL TERCER – PRIMERES CASES D'ESTIUEIG (Clau 2)	59

Art. 109.	Primeres cases d'estiueig (Clau 2). Definició i subzones.....	59
Art. 110.	Subzona 2a. Condicions d'edificació.....	59
Art. 111.	Subzona 2e. Condicions d'edificació.....	60
Art. 112.	Subzona 2b. Condicions d'edificació.....	61
Art. 113.	Subzona 2H. Condicions d'edificació.....	62
Art. 114.	Primeres cases d'estiueig. Espai lliure de parcel·la i arbrat existent.....	63
Art. 115.	Primeres cases d'estiueig. Condicions de parcel·la.....	63
Art. 116.	Primeres cases d'estiueig. Condicions d'us i densitat.....	63
CAPÍTOL QUART – ILLES D'EIXAMPLE (Clau 3).....		64
Art. 117.	Illes d'eixample – Definició i subzones.....	64
Art. 118.	Illes d'eixample - Condicions comuns d'edificació.....	64
Art. 119.	Subzona 3a - Condicions particulars.....	64
Art. 120.	Condicció addicional de les parcel·les identificades com a 3(ap).....	65
Art. 121.	Subzona 3b - Condicions particulars.....	65
Art. 122.	Illes d'eixample. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges.....	65
Art. 123.	Illes d'eixample. Condicions d'us.....	66
CAPÍTOL CINQUÈ – CONJUNTS SUBURBANS (Clau 4).....		66
Art. 124.	Conjunts suburbans. Definició i subzones.....	66
Art. 125.	Conjunts suburbans. Condicions d'edificació.....	66
Art. 126.	Conjunts suburbans. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges.....	67
Art. 127.	Subzona 4HPP - condicions d'edificació.....	67
Art. 128.	Conjunts suburbans. Condicions d'us.....	69
CAPÍTOL SISÈ – CASES ADOSSADES (Clau 5).....		69
Art. 129.	Cases adossades. Definició i subzones.....	69
Art. 130.	Cases adossades. Condicions d'edificació.....	69
Art. 131.	Cases adossades. Condicions de parcel·la.....	70
Art. 132.	Cases adossades. Condicions d'us.....	70
Art. 133.	Cases adossades. Subzona 5b (cases del MOPU).....	70
Art. 134.	Cases adossades. Subzona 5b (Madà).....	70
Art. 135.	Cases adossades. Subzona 5b (Serra Lladó).....	70
Art. 136.	Cases adossades. Subzona 5b (Can Barrau).....	71
CAPÍTOL SETÈ – EIXAMPLE UNIFAMILIAR EN EL NUCLI URBÀ (Clau 6).....		72
Art. 137.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Definició i subzones.....	72
Art. 138.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Tipus d'ordenació.....	72
Art. 139.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Integració paisatgística i arbrat.....	72
Art. 140.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Condicions d'ús per a totes les subzones.....	72
Art. 141.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6a (Parc. mín. 350 m2).....	72
Art. 142.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6b (Parc. mín. 350 m2).....	73
Art. 143.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Subzona 6c (Parc. mín. 450 m2).....	73
Art. 144.	Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Aparellament de l'edificació.....	73
CAPÍTOL VUITÈ – UNIFAMILIAR AÏLLAT (Clau 7).....		74
Art. 145.	Unifamiliar aïllat. Definició.....	74
Art. 146.	Unifamiliar aïllat. Tipus d'ordenació i subzones. Verd privat.....	74
Art. 147.	Unifamiliar aïllat. Condicions d'ús per a totes les subzones.....	74
Art. 148.	Unifamiliar aïllat. Reducció de l'edificabilitat en funció de la pendent del terreny.....	74
Art. 149.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7a (Parc. mín. 700 m2).....	75
Art. 150.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7b (Parc. mín. 700 m2).....	75
Art. 151.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7c (Parc. mín. 1000 m2).....	75
Art. 152.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7d (Parc. mín. 800 m2).....	76
Art. 153.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7e (Parc. mín. 800 m2).....	76
Art. 154.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7f (Can Ribosa).....	77
Art. 155.	Unifamiliar aïllat. Subzona 7g (Turo de Sant Sebastià).....	77
CAPÍTOL NOVÈ – INDUSTRIAL (Clau 8).....		78
Art. 156.	Industrial. Definició.....	78
Art. 157.	Industrial. Tipus d'ordenació.....	78
Art. 158.	Industrial. Condicions d'ús per a totes les subzones.....	78
Art. 159.	Industrial. Subzona 8a.....	78

Art. 160.	Industrial. Subzona 8b.....	79
Art. 161.	Industrial. Subzona 8c.....	79
Art. 162.	Industrial. Subzona 8d (San Sebastià).....	80
Art. 163.	Industrial. Subzona 8e (Les Escomes).....	80
Art. 164.	Industrial. Subzona 8f (Parcel·la 1-Polígon Nord).....	81
CAPÍTOL DESE- GESTIÓ EN SÒL URBÀ.....		82
Art. 165.	Plans de millora urbana.....	82
Art. 166.	PMU 1 – PLAÇA DEL CEMENTIRI.....	82
Art. 167.	PMU 2 – FORN D'EN GUARDIÀ.....	83
Art. 168.	PMU 3 – SANT CRIST.....	83
Art. 169.	PMU 4 – ANTIGA VELCRO.....	84
Art. 170.	POLÍGONS D'ACTUACIÓ.....	85
Art. 171.	PA.1 - Can Raimí.....	85
Art. 172.	PA.2 – Can Cabot 1 (Discontinuo).....	86
Art. 173.	PA.3 – Can Cabot 2.....	86
Art. 174.	PA.4 – Ampliació Polígon Nord.....	87
Art. 175.	PA.5 – Les Escomes.....	87
Art. 176.	PA.6 – La Plana.....	88
Art. 177.	PA.7 – Dalipà 1.....	88
Art. 178.	PA.8 – Can Serra del Puig.....	89
Art. 179.	PA.9 – Passatge de la Ben Plantada.....	89
Art. 180.	PA.10 - Mas Cavaller.....	89
Art. 181.	PA.11 – Can Baladia (discontinuo).....	90
Art. 182.	PA.12 – Can Cirés.....	90
Art. 183.	PA.13 – Serra Lladó.....	90
Art. 184.	PA.14 – Can Guri.....	91
Art. 185.	PA.15 – Passeig Burriac 1.....	91
Art. 186.	PA.16 – Passeig Burriac 2.....	92
Art. 187.	PA.17 – Dalipà 2.....	92
Art. 188.	PA.18 – Dalipà 3.....	93
Art. 189.	PA.19 – Rocar d'en Serra (discontinuo).....	93
Art. 190.	PA.20 – Sant Ramon.....	94
Art. 191.	PA.21 – c/ Sant Jaume.....	94
Art. 192.	PA.22 – ARE El Cros.....	94
Art. 193.	PA. 23 – Can Barrau.....	96
TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE.....		97
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS.....		97
Art. 194.	Sòl urbanitzable.....	97
Art. 195.	Determinacions pels sectors de sòl urbanitzable.....	97
Art. 196.	Conservació de la urbanització.....	97
Art. 197.	Cessions gratuïtes en sòl urbanitzable.....	98
Art. 198.	Terrenys destinats a habitatges de protecció pública (HPP). Densitat aplicable i terminis de construcció.....	98
Art. 199.	Delimitació de sectors.....	98
CAPÍTOL SEGON – REGULACIÓ DELS SECTORS URBANITZABLES.....		98
Art. 200.	SUD 1 – El Col·lell.....	98
Art. 201.	Sector SUD-1 El Col·lell. Usos admesos.....	100
TÍTOL IX: REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE.....		101
CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS.....		101
Art. 202.	Definició del sòl no urbanitzable.....	101
Art. 203.	Regulació i objectius.....	101
Art. 204.	Qualificació del sòl no urbanitzable.....	101
Art. 205.	Plans especials en sòl no urbanitzable.....	101
Art. 206.	Estudi d'impacte i integració paisatgística.....	102
Art. 207.	Informe d'impacte i integració paisatgística.....	103
Art. 208.	Prevenició d'incendis.....	103
CAPÍTOL SEGON.- ELEMENTS BÀSICS DEL SÒL NO URBANITZABLE.....		104

Art. 209.	Elements bàsics del sòl no urbanitzable	104
Art. 210.	Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions	104
Art. 211.	Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.....	105
Art. 212.	Elements naturals de la topografia: carenes i turons	105
Art. 213.	Xarxa viària rural i camins forestals.....	105
Art. 214.	Tanques, murs i marges.	106
Art. 215.	Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs.	107
Art. 216.	Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.	107
Art. 217.	Catàleg de masies o cases rurals.....	108
Art. 218.	Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental.	108
Art. 219.	Modificació del relleu. Moviments de terres i activitats extractives.	109
CAPÍTOL TERCER - REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE.....		109
Art. 220.	Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.....	109
Art. 221.	Regulació de les edificacions destinades a activitats agrícoles o ramaderes.....	110
Art. 222.	Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.....	114
Art. 223.	Condicions per a noves instal·lacions de serveis tècnics.....	115
CAPÍTOL QUART - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE		116
SECCIÓ 1 – ZONA DEL PLA d'ESPais d' INTERÈS NATURAL (Clau PEIN).....		116
Art. 224.	Zona del Pla d'Espais d'Interès natural. Delimitació i regulació.....	116
SECCIÓ 2 – ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (Clau PF)		116
Art. 225.	Zona de Protecció Forestal. Definició i objectius.....	116
Art. 226.	Zona de Protecció Forestal. Condicions d'ús i edificació.	117
Art. 227.	Regulació de la tala i gestió forestal.	117
SECCIÓ 3 – ZONA DE PROTECCIÓ AGRÍCOLA (Clau PA)		117
Art. 228.	Zona de Protecció Agrícola. Definició i objectius.	117
Art. 229.	Zona de Protecció Agrícola. Condicions d'ús i edificació.	118
SECCIÓ 4 – ZONA AGROFORESTAL (Clau AF)		118
Art. 230.	Zona Agroforestal. Definició i objectius	118
Art. 231.	Zona Agroforestal. Condicions d'ús i edificació.	119
SECCIÓ 5 – ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA (Clau PH).....		119
Art. 232.	Zona de protecció hidrogràfica. Definició	119
Art. 233.	Zona de protecció hidrogràfica. Regulació d'usos.....	119
Art. 234.	Protecció de fonts i basses d'aigua.	120
TÍTOL X - CATÀLEG DE BÈNS PROTEGITS		121
CAPÍTOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS.....		121
Art. 235.	Marc Jurídic	121
Art. 236.	Objecte de la Normativa de protecció del patrimoni.....	121
Art. 237.	Desenvolupament urbanístic del Catàleg	121
Art. 238.	Classificació dels béns catalogats segons el règim jurídic.....	121
Art. 239.	Classificació dels béns catalogats segons la seva tipologia	122
Art. 240.	Classificació dels béns catalogats segons el Nivell de Protecció	123
CAPÍTOL SEGON - NORMES PARTICULARS D'INTERVENCIÓ		124
SECCIÓ 2.1: NORMES PELS ELEMENTS ARQUITECTÒNICS (TIPUS E).....		124
Art. 241.	Criteris d'Intervenció	124
Art. 242.	Nivell 1. Protecció Integral	125
Art. 243.	Nivell 2. Protecció Tipològica.....	126
Art. 244.	Nivell 3. Protecció ambiental	127
Art. 245.	Nivell 4. Protecció d'elements aïllats	127
Art. 246.	Nivell 7. Protecció documental	127
SECCIÓ 2.2: NORMES PELS AMBIENTS DE CONJUNT (TIPUS C).....		127
Art. 247.	Criteris d'Intervenció	127
Art. 248.	Àmbits d'aplicació	128
Art. 249.	Intervenció en els conjunts	128

Art. 250.	Enderrocs.....	129
Art. 251.	Obres de rehabilitació.....	129
Art. 252.	Obres de Nova Planta	130
Art. 253.	Alçada reguladora.....	130
Art. 254.	Cobertes i coronaments.....	130
Art. 255.	Composició de façanes	130
Art. 256.	Materials i colors	131
Art. 257.	Plantes Baixes	131
Art. 258.	Elements sobreposats a les façanes.....	131
SECCIÓ 2.3:	NORMES PER LES ZONES ARQUEOLÒGIQUES (TIPUS Q).....	132
Art. 259.	Objectius i naturalesa de la protecció.....	132
Art. 260.	Àmbits i àrees de protecció arqueològica.....	132
Art. 261.	Nivells 5 de protecció de jaciments arqueològics d'interès nacional (BCIN) o local (BCIL)	132
Art. 262.	Nivells 6: Estudi d'àrees d'expectativa arqueològica de catàleg municipal (CM)	133
SECCIÓ 2.4:	NORMES PER ARBRES, ARBREDES, ESPECIES VEGETALS I JARDINS	
(TIPUS A i J)	134	
Art. 263.	Objectius i naturalesa de la protecció.....	134
Art. 264.	Nivell 1: de protecció Integral	134
Art. 265.	Nivell 2: de protecció tipològica	134
Art. 266.	Nivell 5: de protecció d'entorns.....	134
SECCIÓ 2.5:	NORMES PER A LES FONTS, MINES I POUS (TIPUS F).....	135
Art. 267.	Objectius i naturalesa de la protecció.....	135
Art. 268.	Nivell 1: de protecció Integral	135
Art. 269.	Nivell 2: de protecció tipològica	135
SECCIÓ 2.6:	NORMES PELS CAMINS (tipus M)	135
Art. 270.	Objectius i naturalesa de la protecció.....	135
Art. 271.	Nivell 1: de protecció tipològica	135
Art. 272.	Nivell 5: de protecció d'entorns.....	136
SECCIÓ 2.7:	NORMES PER LES RIERES I TORRENTS (TIPUS R)	136
Art. 273.	Objectius i naturalesa de la protecció.....	136
Art. 274.	Nivell 1: de protecció Integral	136
Art. 275.	Nivell 5: de protecció d'entorns.....	136
CAPITOL TERCER - ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT MUNICIPAL.....		137
Art. 276.	Funció de l'Ajuntament	137
Art. 277.	Consell Municipal del Patrimoni d'Argentona	138
Art. 278.	Revisió, modificació i ampliació del Catàleg.....	138
Art. 279.	Procediment d'inclusions i d'exclusions i canvis de nivell de protecció del Catàleg ...	138
Art. 280.	Dret de tanteig i retracte	139
Art. 281.	Causes d'exclusió del Catàleg.....	139
Art. 282.	Mesures de foment i ajut	139
Art. 283.	Col·laboració amb la iniciativa particular	140
CAPITOL QUART - INTERVENCIÓ EN LES ACTUACIONS DELS PARTICULARS.....		140
SECCIÓ 4.1:	Llicències d'obres i activitats.	140
Art. 284.	Competències	140
Art. 285.	Obres amb projecte tècnic.....	141
Art. 286.	Enderrocs.....	141
Art. 287.	Instal·lacions de serveis urbans	142
Art. 288.	Activitats.....	142
Art. 289.	Projectes singulars.....	142
Art. 290.	Altres intervencions en elements o entorns catalogats	142
Art. 291.	Intervencions en elements catalogats situats en sol no urbanitzable	143
SECCIÓ 4.2:	DEURE DE CONSERVACIÓ	143
Art. 292.	El deure legal de conservació.....	143
Art. 293.	Finalitats de la conservació	143

Art. 294.	Deures dels titulars	143
Art. 295.	Ordres d'execució	144
Art. 296.	Ajuts municipals	144
TÍTOL XI - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS		145
TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS		145
Art. 297.	Naturalesa i àmbit territorial i vigència del Catàleg de masies i cases rurals	145
Art. 298.	Abast normatiu, i contingut	145
Art. 299.	Modificació del Catàleg de Masies i edificis rurals	145
Art. 300.	Interpretació del seu contingut	145
Art. 301.	Desenvolupament i execució	145
TÍTOL II: CONDICIONS D' INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ		146
Art. 302.	Masies, cases rurals i altres habitatges en sòl no urbanitzable	146
Art. 303.	Classes d'edificació segons el seu estat de conservació	147
Art. 304.	Definició de conceptes	147
Art. 305.	Criteris generals d'intervenció sobre l'edificació:	147
Art. 306.	Condicions d'edificació i ordenació	148
Art. 307.	Divisió horitzontal	149
Art. 308.	Condicions dels accessos i l'entorn	149
Art. 309.	Condicions de les infraestructures de serveis	150
TÍTOL III: REGULACIÓ DELS USOS		150
Art. 310.	Classificació dels usos	150
Art. 311.	Regulació dels usos	151
Art. 312.	Canvis d'ús	152
TÍTOL XII: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE		153
CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE		153
Art. 313.	El paisatge com a bé d'interès col·lectiu	153
Art. 314.	Carta del paisatge del municipi	153
Art. 315.	Plans especials i projectes d'integració i restauració del paisatge	153
Art. 316.	Protecció del paisatge urbà i el seu entorn. Conservació de finques	154
Art. 317.	Espai lliure de la parcel·la. Tala i replantació d'arbrat	154
Art. 318.	Façanes i mitgeres	154
Art. 319.	Tanques	155
Art. 320.	Publicitat	155
TÍTOL XIII: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I SOSTENIBILITAT		157
CAPÍTOL PRIMER. ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA		157
Art. 321.	Estalvi energètic en l'edificació	157
Art. 322.	Foment de la instal·lació d'energies renovables en les edificacions	157
Art. 323.	Estalvi energètic en la urbanització de l'espai públic.	158
Art. 324.	Foment de la rehabilitació energètica dels edificis existents	158
Art. 325.	Xarxa de càrrega de vehicles elèctrics	158
CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES		159
Art. 326.	Foment de l'estalvi i l'ús eficient de l'aigua potable	159
Art. 327.	Pavimentació de l'espai lliure de la parcel·la	159
Art. 328.	Protecció de les aigües subterrànies	160
Art. 329.	Xarxa d'aigües pluvials	160
Art. 330.	Xarxes de reg d'espais lliures públiques i privades	160
Art. 331.	Xarxa de clavegueram. Condicions dels abocaments d'aigües	160
CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS		161
Art. 332.	Recollida i tractament de residus	161
Art. 333.	Materials.	161
CAPÍTOL QUART - REGULACIÓ DE SOROLLS I VIBRACIONS		161
Art. 334.	Aïllament acústic	161
Art. 335.	Protecció contra la contaminació acústica	161
Art. 336.	Contaminació acústica de les vies de comunicacions	162

CAPÍTOL CINQUÈ.- CONTAMINACIÓ ATMOSFÈRICA	162
Art. 337. Activitats potencialment contaminadores	162
Art. 338. Classificació de les activitats en funció de la contaminació atmosfèrica.....	162
Art. 339. Límits de les emissions a l'atmosfera	162
CAPÍTOL SISÈ. CONTAMINACIÓ LUMÍNICA	163
Art. 340. Mesures de protecció contra la contaminació lumínica.....	163
DISPOSICIONS TRANSITÒRIES	164
Art. 341. Primera:	164
Art. 342. Segona:.....	164
DISPOSICIONS DEROGATORIES	164
Art. 343. Primera:	164
Art. 344. Segona:.....	164
ANNEX 1	165
ACTIVITATS SUBJECTES A CONTROL AMBIENTAL, ADMESES DINS LES DIFERENTS	
ZONES DEL POUM D'ARGENTONA	165
Art. 345. 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.	165
Art. 346. 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.	165
Art. 347. 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.	165
ANNEX 2	166
QUADRE DELS USOS ADMESOS EN EL SÒL URBÀ	166
ANNEX 3	169
INVENTARI DE CAMINS RURALS	169

TÍTOL I: DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL.

CAPÍTOL PRIMER - NATURALES, ABAST TERRITORIAL I VIGÈNCIA.

Art. 1. Naturalesa, 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 del TRLU, segons redacció de la Llei 3/2012, *de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme* (en endavant TRLU), 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 del TRLU

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 béns protegits

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

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM, s'ajustarà al previst als arts. 96 a 100 del TRLU.

Art. 5. Interpretació del seu contingut

1.- En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 del TRLU.

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.

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 demés 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 del TRLU.

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.

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

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 del TRLU).

Per a la delimitació de nous polígons en sòl urbà que no hi siguin inclosos s'ha d'efectuar per mitjà del POUM o del programa d'actuació urbanística municipal, sens perjudici de l'establert a l'art. 70.4 del mateix text legal.

Art. 8. Cessions de terrenys destinats a sistemes

1.- 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 propietari 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 administratius.

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 del TRLU.

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 del TRLU, per adoptar l'acord de canvi de sistema d'actuació (art. 119 del TRLU) o iniciar l'expropiació (art. 110 del TRLU).

Art. 11. Projectes d'urbanització. Supressió de barreres arquitectòniques. Protecció contra incendis.

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 del TRLU 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.- Supressió de barreres arquitectòniques: 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.

3.- Protecció contra incendis: Els projectes d'urbanització s'adequaran també a la legislació sectorial contra incendis que estigui vigent en el moment de la seva tramitació (CTE, ITC SP120).

En sòl urbà no consolidat cal garantir que els projectes d'urbanització i/o planejament derivat dels polígons d'actuació urbanística, incloguin la previsió de disposar de la xarxa d'hidrants públics segons les condicions establertes a la Instrucció Tècnica Complementària SP 120.

En els sectors objecte de pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat, cal que els projectes d'urbanització i/o planejament derivat, incloguin la previsió de disposar de la xarxa d'hidrants públics segons les condicions establertes a la Instrucció Tècnica Complementària SP 120.

En vials existents sense sortida en sòl urbà consolidat en que es justifiqui la impossibilitat tècnica de disposar d'un espai suficient per la maniobra de vehicles de bombers i tinguin una profunditat menor de 100 metres, hauran de disposar d'un hidrant just al seu accés i senyalitzar aquesta circumstància.

En sol urbà no consolidat inclòs en polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana en els que el POUM-defineix l'ordenació i la vitalitat:

- Cal que els projectes d'urbanització i/o planejament derivat incloguin la previsió de disposar dels vials amb les amplades mínimes i gàlils mínims conforme els paràmetres definits pels RD 314/2006 i RD 2267/2004

- Cal que els projectes d'urbanització i/o planejament derivat incloguin la previsió de disposar de l'espai de maniobra suficient atenent a l'alçada d'evacuació dels edificis prevista pel planejament, conforme als paràmetres definits pels RD 314/2006 i RD 2267/2004. En particular, per aquells sectors que es preveu la construcció d'edificis

d'alçada d'evacuació descendent superior a 9 metres, aquest espai disposarà d'una amplada mínima de 5 m en tot el desenvolupament de la façana accessible de l'edifici amb una separació màxima entre la façana i l'espai de maniobra en funció de l'alçada d'evacuació descendent.

- Si es disposa de vials sense sortida que tinguin una profunditat major de 20 metres cal que els projectes d'urbanització i/o planejament derivat incloguin la previsió de disposar d'un espai suficient per la maniobra dels vehicles de bombers. conforme la Instrucció Tècnica Complementaria SP 113

Art. 12. Catàleg de béns protegits

1. Aquest POUM incorpora com a Catàleg de béns protegits del municipi, la relació dels elements definits dins el "Pla Especial i Catàleg de Patrimoni, Arquitectònic, Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental", aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 19 maig 2015 (DOGC núm. 6925, de 31.7.2015), i els adapta a les condicions d'aquest POUM.

2. El POUM incorpora en el Títol X d'aquesta Normativa, les determinacions normatives d'aplicació per als elements continguts en aquest Catàleg de béns protegits.

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 del TRLU, 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 la 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 Parciais

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 Parcialis 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 d'aprofitament urbanístic 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 parciais

1.- Contingut: Els Plans Parcialis 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 del TRLU, 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 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, atès que es tracta d'un sector ja classificat al planejament vigent anterior.

En els plans parciais d'iniciativa privada, els propietaris assoliran les obligacions contemplades amb caràcter general en els arts. 44 i 120 del TRLU, 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 urbanístics 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. 205 d'aquesta normativa, cinc 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.

3.- 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 i característiques de cada un d'ells.

4.- El Pla Especial de la cantera Can Busquer, amb la finalitat d'establir les mesures de restauració ambiental de l'àmbit d'explotació de la cantera de Can Busquer.

5.- El Pla Especial de la cantera Can Feu, amb la finalitat d'establir les mesures de restauració ambiental de l'àmbit d'explotació de la cantera de Can Feu.

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".

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, així com, la incorporació de mesures de gestió forestal que ajudin a reduir el risc d'incendi en els seus punts vulnerables de les seves masses boscoses (tales selectives, neteja del sotabosc,...) .

Cal tenir en consideració el Pla bàsic de prevenció d'incendis forestals de la Diputació de Barcelona i del Parc de la Serralada Litoral. Així mateix, el PAM per incendis forestals caldrà tenir-lo permanentment actualitzat i vigent.

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, quan hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada.

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 del TRLU:

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. del TRLU.

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.

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 siguin disconformes amb els paràmetres imperatius d'aquest POUM, però que no quedin fora d'ordenació, s'hi podran autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, així com els canvis d'ús o activitat, sempre que aquests siguin conformes amb el nou planejament.

En les construccions en situació de volum disconforme, s'hi admetran també obres de gran rehabilitació, d'acord amb la definició establerta a l'art. 119.3 del R.P, i sempre que l'ús a que es destini s'adeqüi al previst en aquest POUM.

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 complementaris, els que serveixen per recolzar l'activitat de l'ús principal a que es destina la finca. Aquests usos son admesos únicament com a complement de l'ús principal y no son admesos si no es dona prèvia o simultàniament aquest.

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, tasses 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 la modalitat d'habitatge unifamiliar i plurifamiliar.

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

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

1.2.- 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.

1.3.- Allotjament turístic:

a) Modalitat establiments hotelers: Correspon als serveis relacionats amb l'allotjament temporal com hotels, hotels apartament, hostals i pensions, i en general tots els establiments d'hostaleria definits en la Llei de turisme de Catalunya.

b) Modalitat apartaments turístics: Els apartaments turístics són edificis o conjunts d'habitatges que s'ofereixen, amb els serveis turístics corresponents, en condicions de disponibilitat immediata i mitjançant preu, a usuaris que desitgen fer-hi una estada de dies, setmanes o mesos, per motius turístics o de vacances.

c) Modalitat habitatge d'ús turístic. Els habitatges d'ús turístic són habitatges que són cedits pel seu propietari, directament o indirectament, a tercers, de manera reiterada i a canvi de contraprestació econòmica, per a una estada de temporada, en condicions d'immediata disponibilitat, i amb les característiques establertes pel Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i habitatges d'ús turístic, o normativa que ho substitueixi.

d) Modalitat turisme rural: Tenen la consideració d'establiment de turisme rural els establiments que presten allotjament als usuaris turístics en habitacions o habitatges rurals, d'una manera habitual i mitjançant preu.

1.4.- Establiments de càmping: Tenen la consideració de càmping els espais d'ús públic degudament delimitats destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows.

Els establiments d'allotjament turístic, hauran de complir la normativa turística vigent, Llei 13/2002, de turisme de Catalunya, i Decret 159/2012, d'establiments d'allotjaments turístics i d'habitatges d'ús turístic, o normes que les substitueixin.

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.- Usos comercials, amb les següents modalitats:

a) Petit establiment comercial (PEC): L'ús comercial compren els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir, en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció

de personal o amb mitjans automàtics.. S'inclou dins aquest ús el magatzem lligat o complementari de l'activitat comercial

Queden exclosos d'aquesta consideració els espais situats a la via pública en què es duguin a terme mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, degudament autoritzats per l'Ajuntament.

A efectes de regulació d'usos d'aquest POUM, s'entendrà com a petit establiment comercial els establiments, individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

b) Mitjans establiments comercials (MEC): S'entendrà com a mitjà establiment comercial 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.

c) Grans establiments comercials (GEC): S'entendrà com a 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.

d) Establiments comercials singulars (ECS): Comprèn els establiments de venda a l'engròs, els establiments dedicats essencialment a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Els establiments comercials singulars es classifiquen en petits establiments comercials (PEC), mitjans establiments comercials (MEC), grans establiments comercials (GEC) i grans establiments comercials territorials (GECT), d'acord amb els trams de superfície que estableix la lletra a.

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.

2.3.- 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.

2.4.- 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 (Art. 29 a Art. 35) d'aquesta Normativa.

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

2.6.- 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. 38.

3.- Usos Industrials i logístics

3.1.- Tallers, amb les següents modalitats:

a) 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.

b) 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 residencial, en plantes baixes o en edificis adjacents al mateixos.

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

3.3.- Industrial: Compren 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.

3.3.- Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers: Compren 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 ...)

3.4.- Magatzems, amb les següents modalitats:

a) Magatzems: L'ús de magatzems compren els locals destinats al dipòsit de mercaderies.

b) 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 petits 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 custodia 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, 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 del TRLU..

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 RECREATIU

Art. 29. Definició, classificació general i subtipus:

1.- Definició: L'ús recreatiu comprèn les activitats relacionades amb l'oci, i l'espectacle, regulades en la "Llei 11/2009, del 6 de juliol, de regulació administrativa dels espectacles públics i les activitats recreatives", 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 la 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. 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. 32. 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. 33. 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. 34. 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. 35. 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 LES DOTACIONS D'ESTACIONAMENT I APARCAMENT

Art. 36. 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. 37. Condicions per a les àrees d'estacionament o aparcament a l'aire lliure.

1.- 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.

2.- S'habilitaran espais suficients per a les motocicletes, per evitar l'aparcament d'aquests vehicles sobre la vorera.

Art. 38. 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 90 m² 1 plaça/hab.

Habitatge de sup. const. superior a 90 i inferior a 150 m² 1,5 places/hab.

Habitatge de superfície construïda igual o superior a 150 m² 2 places/hab.

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

Es podrà reduir el nombre de places d'aparcament en un 30% en els habitatges de protecció oficial, sempre que es justifiqui la necessitat d'aquesta mesura en la sol·licitud de llicència.

S'exclourà d'aquesta obligatorietat les parcel·les o situacions que s'especifiquen en l'Art. 40 d'aquesta normativa.

b) Oficines, despatxos i serveis:

Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície construïda.

c) Establiments comercials:

La dotació de places d'aparcament en establiments comercials s'adequarà a l'establert al Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i normes que el despleguin.

c) Establiments hotelers:

Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada dos habitacions de l'establiment.

e) Establiments d'allotjament col·lectiu:

Es fixa, dintre del recinte, un mínim d'una plaça d'aparcament per cada 8 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) Establiments d'ús recreatiu:

Es fixa una plaça d'aparcament per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament

i) Activitats de naturalesa sexual:

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.

k) 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.

2.- Per tot ús legalment permès, que no figuri relacionat en aquesta Norma, s'hauran de preveure en els projectes d'edificació les places d'aparcament que precisi en cada cas l'ajuntament, que podrà fixar mitjançant la corresponent l'Ordenança reguladora dels Aparcaments les condicions específiques per a cada cas.

Art. 39. Condicions de les places d'aparcament

- 1.- Les places d'aparcament obligatòries, tindran unes dimensions mínimes de 4,80 x 2,40 metres. Les places d'aparcament es situaran preferentment a la planta soterrani.
- 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.
- 4.- D'acord amb el R.D. 1053/2014, caldrà preveure punts de recàrrega elèctrica com a mínim al 2,5% de les places per a vehicles.
- 5.- Pel que fa a l'aparcament de bicicletes associat als usos residencials, caldrà que aquestes reserves es localitzin a l'interior de parcel·la.

Art. 40. 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), quan en aplicació dels paràmetres anteriors l'exigència de places d'aparcament sigui igual o inferior a 5 places.
- 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 de parcel·les de façana inferior a 15 m., o que per les seves dimensions no sigui possible la ubicació del nombre mínim de places d'aparcament, dins la profunditat fixada en cada zona, l'ajuntament autoritzarà la ocupació total 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.- Es podrà reduir el nombre de places d'aparcament en un 30% en els habitatges de protecció oficial, sempre que es justifiqui la necessitat d'aquesta mesura en la sol·licitud de llicència, per motius tècnics.
- 5.- 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 conversió en zona de vianants, 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. 41. Aprofitament urbanístic del subsòl**

- 1.- Sempre que així s'indiqui en la zona corresponent, 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.- En cas de sectors, l'aprofitament en soterrani computa a efectes d'edificabilitat
- 4.- 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. 42. 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 (ARM), 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.

c) Edificació per volumetria específica.- Correspon al tipus d'edificació que bé regulada unívocament per el gàlib màxim definit en els plànols de zonificació que determinen l'ocupació en planta i l'alçada màxima, o pel gàlib que ocupa la pròpia edificació existent.

Art. 43. 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. 44. 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 del TRLU, així com les condicions de superfície i dimensions mínimes estipulades en aquest POUM.

Art. 45. 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. 46. 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 existents 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. 47. 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 primera d'aquesta normativa.

Art. 48. 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. 49. 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. 50. 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 la planta soterrani, únicament els usos principals computaran a efectes d'edificabilitat. En aquesta planta soterrani no s'admet l'ús d'habitatge.

En el còmput de l'edificabilitat es tindrà en compte la superfície de totes les plantes, 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. 53 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. 51. 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, i en la que no s'admeten els usos d'habitatge ni residencials. Els usos principals situats en aquesta planta computaran als efectes del còmput total de superfícies i edificabilitat.

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

4.- Planta altell: Es la semi planta situada entre la planta baixa i la primera planta pis, i que ocupa un màxim del 50% de la superfície de la planta baixa. 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. 52. Alçada lliure mínima entre plantes

L'alçada lliure mínima entre plantes és la distància entre el paviment i el sostre.

En el cas d'edificis per a l'ús d'habitatge, serà com a mínim la que assenyali el Decret d'habilitat vigent en cada moment.

Per a la nova edificació i altres usos diferents a l'habitatge serà com a mínim de 2,40 m., o en el seu cas, l'establert en la normativa sectorial aplicable.

Art. 53. Cossos sortints

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

Són 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.

Són 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. 54. 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.

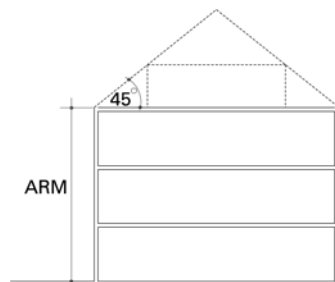
Els ràfecs de la coberta, quant es situen a partir de la primera planta, podran volar fins a 40 cms. del pla de façana en els carrers de menys de 8 metres, i 60 cms. en carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió.

Art. 55. 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), s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'alçada reguladora màxima (ARM), 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.

La instal·lació de plaques fotovoltaïques o de captadors solars tèrmics es regirà per la seva pròpia ordenança i/o normativa sectorial, i en tot cas, es procurarà integrar en el pla de coberta, evitant en lo possible la seva visió des de l'espai públic i un impacte negatiu sobre la percepció del paisatge urbà.

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. 56. 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. 57. 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 reculada 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. 58. Planta baixa referida al carrer

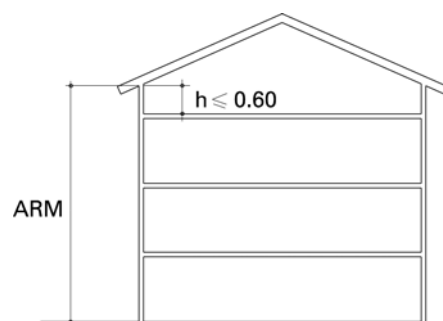
1.- En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, s'entendrà per "planta baixa" aquella en què el paviment se situï 0'60 m. per damunt, o per sota de la rasant del vial en el punt de mesura de l'alçada reguladora màxima. En els casos en què, a causa del pendent del vial, més d'un 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. 59. 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 rasant del vial o vorera fins la línia d'arrencada 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 d'arrencada de la coberta no podrà sobrepassar l'alçada de 0,60 m. del pla superior de l'últim sostre.

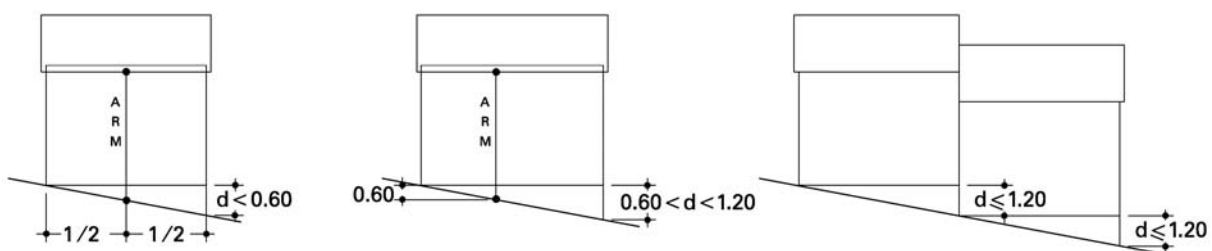


2.- La determinació del punt en que es mesurarà l'alçada serà diferent per cada un dels següents supòsits:

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. 55 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, inclosa la coberta, de l'edificació.

Art. 60. 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, o es destini a trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici. No s'admet la segregació com a unitat independent d'aquest espai.

En cas que es destini a habitatge, la superfície d'habitatge en la planta inferior a la que es vincula, ha d'ésser igual o superior a l'exigida com a mínima en el Decret d'habitabilitat vigent. Es permet no obstant, situar en el volum sota coberta les peces principals o altres del programa funcional, sempre que compleixin amb les condicions i alçades mínimes requerides per l'esmentat Decret d'habitabilitat.

La superfície de l'edificació sota coberta computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat màxima admesa, a partir d'assolir una alçada lliure interior igual o superior a 1,90 m. 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. 61. 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. 62. Espai interior no edificable d'illa i tanques de finques

1.- S'entén per espai interior no edificable 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 interior no edificable de l'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 interior no edificable 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 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. 319 d'aquestes normes.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 63. 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. 64. 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. 65. 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. 317 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. 327 d'aquesta normativa.

3.- Els tancament de finques s'adequarà a l'establert a l'Art. 319 d'aquestes normes.

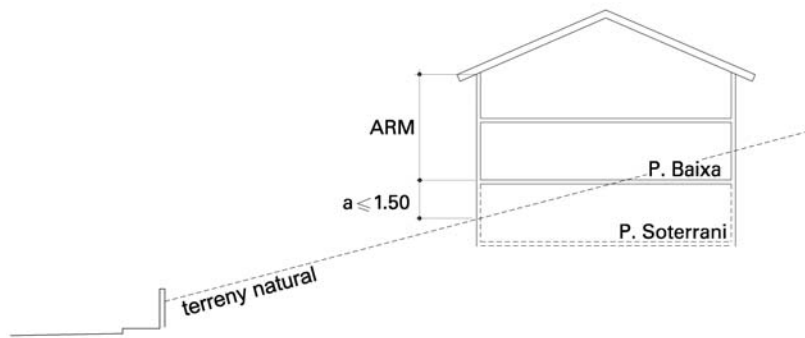
Art. 66. Alçada reguladora màxima (ARM) referida a la parcel·la.

1.- L'alçada reguladora màxima (ARM) 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.

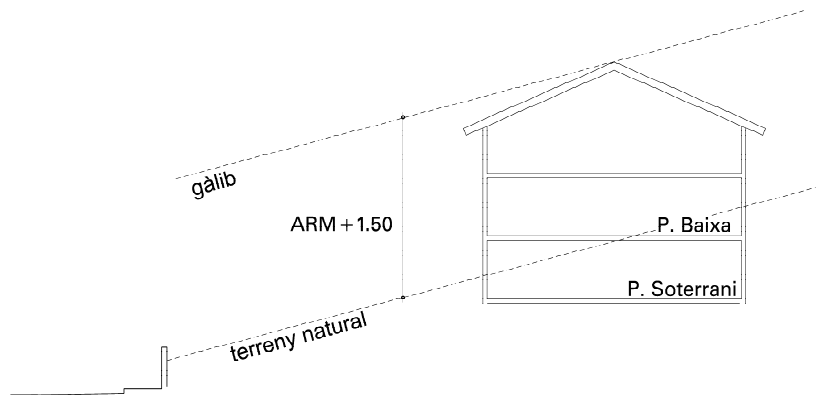
L'alçada reguladora màxima de l'edificació es mesurarà verticalment des de la cota de la planta baixa fins al nivell d'arrencada de la coberta o del pla superior del terrat o coberta plana.

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.

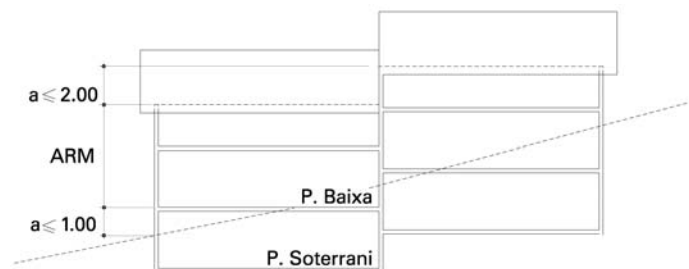


Tota construcció incloent coberta i volums complementaris, quedarà compresa en el gàlib determinat per un pla paral·lel al terreny natural i distant a aquest en mesura vertical a una alçada que correspondrà a l'alçada reguladora màxima establerta per a cada zona incrementada en 1,50 m..

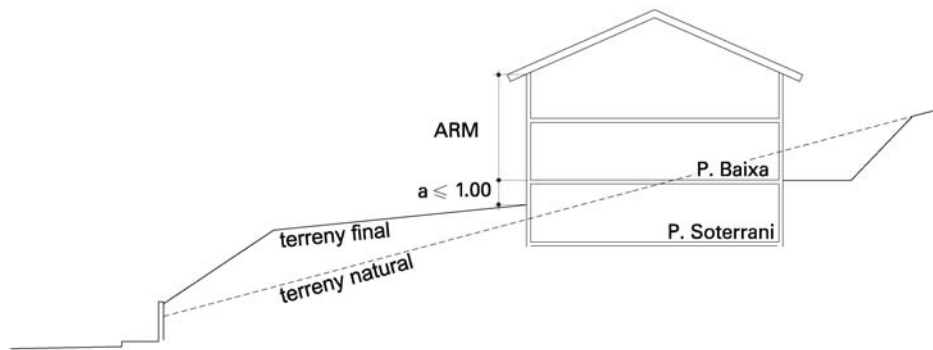


En el casos en que, per raó de la pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o parts de planta que tinguin la consideració de planta baixa es subjectaran a l'alçada màxima que correspongui.

L'escalonament de les plantes per adaptar-se al terreny, no podrà donar lloc a la visualització d'una 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. 67. Volum sota coberta

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

Art. 68. Edificacions auxiliars i instal·lacions esportives

1.- Edificacions auxiliars:

S'entén per edificacions auxiliars les edificacions construïdes separatament de l'edificació principal, tals com garatges, vestuaris, coberts de jardineria o altres. Aquestes edificacions computaran dins l'edificabilitat i l'ocupació màxima permesa en cada zona, i respectaran les separacions a límits de parcel·la fixades en la mateixa excepte en els casos següents:

- 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.

Aquestes edificacions auxiliars no podran superar una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, una alçada total màxima inclosa la coberta, de 2,70 m amb coberta plana no transitable, o de 3,50 m. al carener en cas de teulada inclinada.

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 llindars de la parcel·la veïna.

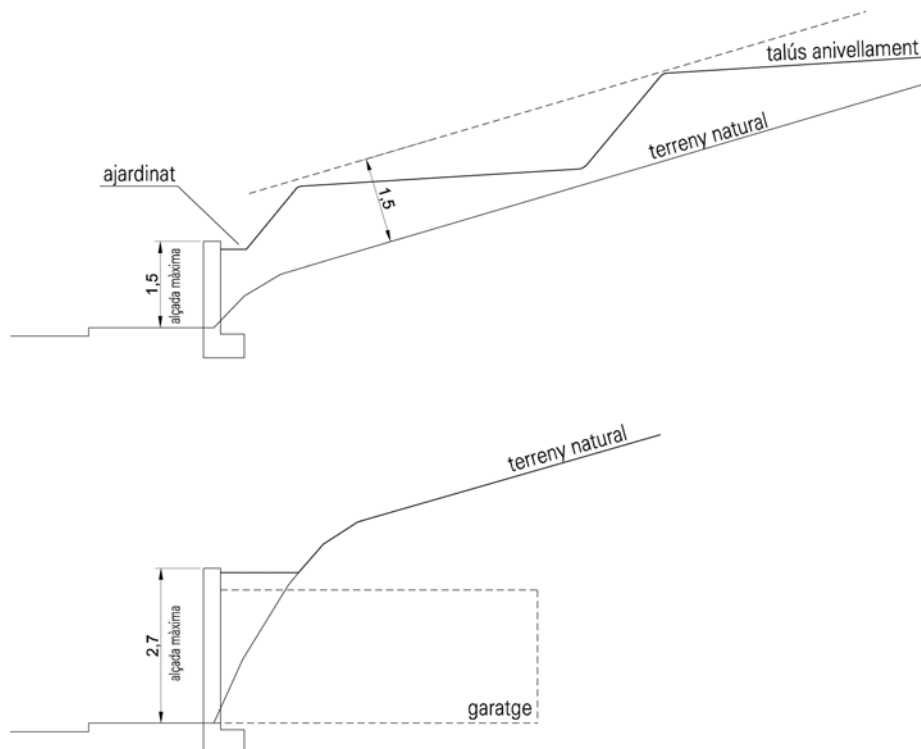
Art. 69. Adaptació topogràfica i moviments de terres

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 del terreny, no podran situar-se a més de 1,50 m. per damunt o per sota de la cota natural del terreny.

El mur de contenció de terres en el límit amb el carrer tindrà una alçada màxima de 1,50 m.. Excepcionalment, l'alçada d'aquest mur de contenció en el límit del carrer podrà arribar fins a una alçada màxima de 2,70 m. en el cas que el terreny original tingui o sobrepassi aquesta alçada en aquest límit.

Aquest murs podran regularitzar-se en trams horitzontals, amb un ressalt màxim de 0,60 m.. Es a dir, podran assolir una alçada màxima de fins a 2,10 m. i fins a 3,30 m. respectivament, en el seu punt més alt.



Els talussos d'anivellament de la parcel·la no podran superar els 45° (100% 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 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. 66, es mesurarà a partir de la cota de la planta baixa.

CAPÍTOL CINQUÈ - PARÀMETRES ESPECÍFICS DE LA VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Art. 70. Paràmetres que regulen la volumetria específica

Correspon al tipus d'edificació que bé regulada unívocament per un gàlib màxim definit en els plànols de zonificació, que determinen l'ocupació en planta i l'alçada màxima, o pel gàlib que ocupa la pròpia edificació existent.

a) Gàlib de l'edificació. És l'àmbit a on s'ha de situar l'edificació, i vindrà determinat en planta i alçada en els plànols de zonificació, o be fixat per la pròpia edificació en el cas que aquesta sigui existent.

b) Alçada màxima i nombre de plantes. En els sòls urbans es regulen per cada zona el nombre de plantes i l'alçada màxima, i en els sòls urbanitzables s'establirà dins la normativa de cada pla parcial.

c) La cota de referència de la planta baixa es definirà en el pla parcial o en la zona corresponent del sòl urbà que fixarà el nivell, l'adaptació topogràfica i el moviment de terres.

En cas de no venir definit específicament en la zona corresponent, s'aplicaran els paràmetres d'alineació a vial o d'edificació aïllada segons correspongui.

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 pel TRLU 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 el TRLU, en:

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

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 del TRLU. Els graus de protecció queden establerts en el present POUM, d'acord amb el que disposa l'art. 58.9 del TRLU.

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 (Clau Ell)
- d) Sistema hidràulic (Clau H)

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

El POUM assegura l'ordenació esglaonada i flexible del territori mitjançant la contemplació de sistemes urbanístics generals i sistemes urbanístics locals.

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'enquadrin. Per al seu desenvolupament serà necessària la tramitació del corresponent planejament derivat, 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, quan es troben dins un sector o polígon, o bé es tracta de cessions de vial per poder edificar una parcel·la (art. 44.2 del TRLU) , sens perjudici de la seva ocupació directa 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 del TRLU.

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)

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 autopistes 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 Òrrius, i carretera B 510 a Dosrius, que són 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 estructuren 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. 205c d'aquesta normativa.

S'incorpora com Annex 3 d'aquesta normativa l'Inventari de camins rurals.

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 plànols d'infraestructures de comunicació (plànol n-3).

La xarxa de carrils bici d'àmbit més local es inclosa també indicativament dins els plànols de zonificació detallada del sòl urbà (plànols n-4), 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 confrontants amb camins rurals respectaran les separacions mínimes fixades a l'Art. 213 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. 320 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 retolar 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" (PDU-LOF). 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

En l'àmbit afectat per la reserva de sòl per a l'establiment de la Línia Orbital Ferroviària, seran d'aplicació les determinacions normatives establertes en el propi "Pla director urbanístic de la reserva de sòl per a l'establiment de la Línia Orbital Ferroviària"

CAPÍTOL TERCER – SISTEMA COMUNICACIONS – SERVITUTS AERONÀUTIQUES de l'Aeroport Barcelona-El Prat

Art. 88. Servituds aeronàutiques.

1.- Part del terme municipal d'Argentona es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques del Aeroport de Barcelona-El Prat, per la Superfície d'Aproximació Frustrada de la maniobra VOR-DME.

En el plànol normatiu n.6 (SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS) s'inclou l'àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques. En el plànol n.6 esmentat, es representen les línies de nivell de les superfícies limitadores de les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-el Prat que afecten aquest municipi, les quals determinen les altures (respecte al nivell del mar) que no ha de sobrepassar cap construcció (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc.), modificacions del terreny u objecte fix (pals, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib del viari o via fèrria.

En aquest àmbit serà d'aplicació la normativa sectorial vigent:

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. n° 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. n° 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O. E n° 162, de 8 de julio).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (B.O.E. n° 315, de 31 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. n° 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, modificado por Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (B.O.E. n° 204, de 25 de agosto), y por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. n° 292, de 7 de diciembre) modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril (B.O.E. n° 118, de 17 de mayo).

Real Decreto 2051/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barcelona (B.O.E. n° 252, de 19 de octubre).

Orden del Ministerio de Fomento de 22 de octubre de 1999 por la que se aprueba el Plan Director del aeropuerto de Barcelona (B.O.E. n° 281, de 24 de noviembre).

Orden FOM/1508/2011 del Ministerio de Fomento de 18 de mayo, por la que se modifica la denominación oficial del Aeropuerto de Barcelona (B.O.E. n° 134, de 6 de junio).

2.- D'acord a l'establert als art. 30 i 31 del Decret 584/72 modificat por R. D. 297/2013, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors incloses les pales, mitjans necessaris per a la construcció, incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

3.- Per a l'emissió del informes preceptius que ha d'emetre la DGAC sobre planejament de desenvolupament i modificacions puntuals del planejament general, i als acords previs que ha d'emetre l'AESA sobre les actuacions en zones afectades per servituds aeronàutiques, serà d'aplicació el procediment abreujat, d'acord amb les condicions establertes en la resolució de la Direcció General d'Aviació Civil de 3 juny 2015. En el plànol normatiu n.6 (PLANO DE APLICACIÓN) es delimiten les zones d'aplicació de l'esmentat procediment abreujat.

CAPÍTOL QUART – SISTEMA EQUIPAMENTS COMUNITARIS (Clau Eq)

Art. 89. Equipaments. Definició

Comprèn les superfícies o edificacions destinades a usos públics o col·lectius al servei directe dels ciutadans, i que poden esser 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 usos d'equipaments que siguin del seu interès, complint la normativa pròpia de cada zona.

Art. 90. 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).- Compren 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).- Compren les activitats d'abastament i proveïment de caràcter o concessió pública, tals com mercats o centres similars, sobre sòls de titularitat pública.

8.- Tanatori (Tanatori)

9.- Cementiri (Cementiri)

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, etc.

11.- Allotjament Dotacional

L'allotjament dotacional aplega les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides, tal com disposa l'article 3.f de la "Llei 18/2007 del dret a l'habitatge", modificada pel "D.Llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge".

La tipologia d'aquests habitatges s'adequarà a les polítiques d'habitatge públic que es programin per al seu desenvolupament. Les seves condicions d'edificació, volumetria i situació dins la parcel·la d'equipaments, 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 més immediat, adequant-se a la tipologia i alçades de les edificacions veïnes.

12.- 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 del TRLU.

Art. 91. 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:

Ajuntament
 Casa Gòtica i Arxiu històric
 El Museu del Càntir
 Can Puig i Cadafalch
 Can Doro
 El Centre d'Assistència Primària (CAP)
 Teatre La Sala
 Institut d'Argentona
 Escola Argentona
 Escola Bernat de Riudemeia
 Escola Les Fonts
 Escola Sant Miquel del Cros
 Escola Bressol El Bosquet
 Escola Bressol del Cros
 Centre Obert
 L'Antiga Velcro
 Zona Esportiva Raül Paloma. Poliesportiu, camp de futbol
 Zona esportiva Can Raimí
 Zona esportiva Les Ginesteres
 Zona esportiva Madà
 Zona esportiva S. Miquel del Cros
 El Grup Escolar Sant Crist

Equipament d'alberg, escola de natura
 Cementiri "La Vall de Clarà", Cementiri Vell
 Deixalleria municipal
 Finca costat deixalleria.
 Equipament de Can Negoci (cedit en ús a la fundació Maresme)
 Ajuntament antic
 Masia de Can Barrau
 Escorxador municipal
 Piscina municipal
 Cía d'Aigües
 Terreny costat de Can Vives al Cros.
 Terreny Can Barrau.
 Terreny costat CAP.

Privada:

La Llar d'avis Santa Anna (c./ Sant Julià 11)
 El Centre Parroquial (c./ Bernat Riudemeia 4)
 El Casino (Pça. Ballot 11)
 Quadres antic escorxador (c./ Ronda de Llevant 60)
 Edifici Telefònica (c./ Ramon i Cajal 23)
 Fundació Maresme (veïnat de Sant Jaume de Traià)
 Equipament d'acollida d'animals domèstics situat a la finca Can Carmany
 Club de tennis del Casino (c./ Bellavista 19)
 Zona esportiva can Ribosa i Masia (urb. Can Ribosa 1)
 Residència a les Ginesteres
 Ermita de Sant Sebastià
 Església Sant Julià
 Masia de Can Raimí
 Terreny costat del CAAD

Art. 92. Condicions d'edificació per als equipaments situats dins sòl urbà.

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.
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 es relacionen a continuació, els paràmetres específics següents:

Equipaments públics:

a) Can Doro:

Els paràmetres urbanístics a aplicar són els següents:

Edificabilitat màx.: 2.500 m2 sostre.

Alçada màxima: 10,45 m en l'àmbit de PB+2PP, i 4 m. en l'àmbit de PB.

Ocupació màxima: la fixada en el plànol de zonificació

Volum màxim: El resultat de l'aplicació de l'alçada màxima a l'ocupació i coberta generada per pla inclinat un 30% amb generatriu a la horitzontal a alçada màxima del pla de façana.

Subsòl: El subsòl serà ocupable en la seva totalitat per a ús d'aparcament públic

Elements protegits: L'edificació de l'equipament i la urbanització de l'espai lliure hauran d'integrar, de la forma que s'estimi, les mines, la capella i la font de Sant Domingo qualificades de BCIL.

b) Plaça de Vendre

Edificabilitat màxima: 98,27m².

Alçada màxima: 4 m. corresponent a PB.

c) Deixalleria municipal

Superfície: 4.321,23 m²

Edificabilitat màx.: 0,80 m²/m² sostre.

Altura màxima: 11 m

Ocupació: 50%

Separacions mínimes: 10 m. a vial i 5 a les altres partions.

d) Equipament Zona esportiva del Sant Crist.

Superfície: 36.181,14 m²

Edificabilitat màx.: 0,65 m²/m² sostre.

Altura màxima: 11 m

Ocupació: 40%

Equipaments privats:

e) Equipament sanitari-assistencial (Llar Santa Anna),

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) Llar d'infants Argenins (Ntra. Sra. Montserrat 11):

Es regirà per la normativa de la zona a on està emplaçada, es a dir la zona Eixample unifamiliar en el nucli urbà (clau 6a)

g) Església de Sant Julià i Centre Parroquial (c./ Bernat Riudemeia 4)

L'ordenació de l'edificació es regularà mitjançant la tramitació d'un Pla Especial, que fixarà la volumetria de l'edificació d'acord amb el programa funcional i justificarà la seva adaptació a les característiques de les edificacions i del paisatge de l'entorn urbà a on s'ubica. El Pla Especial s'adequarà també als paràmetres següents:

Edificabilitat màx.: 0,80 m² sostre/m²sòl.

Altura màxima: 7,50 m (Pb+1)

Ocupació màxima: 50%

h) Casino, situat a la Plaça Ballot 11

Edificabilitat màx.: 0,75 m² sostre/m²sòl.

Altura màxima: 7,50 m

Ocupació màxima: 50%

i) Antic escorxador (c./ Sant Sebastià de Baix 14):

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.

j) 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.

k) Fundació Maresme:

El tipus d'ordenació serà el de l'edificació aïllada, que s'adaptarà a les necessitats funcionals de l'equipament.

Edificabilitat neta màx.: 0,4 m²/m². Ocupació màxima 35%

Es fixa una alçada reguladora màxima de 9.m.

Obligació de plantar la zona lliure d'edificació amb espècies autòctones, en especial pins pinyers i alzines.

El centre s'usarà de dia, quedant prohibida la pernoctació als edificis

l) Club de tenis del Casino (c./ Bellavista 19)

Les condicions d'edificabilitat, parcel·lació i usos, s'ajustaran a les establert a l'Art. 94 pels equipaments esportius.

m) Zona esportiva can Ribosa (urb. Can Ribosa 1

Les condicions d'edificabilitat, parcel·lació i usos, s'ajustaran a les establert a l'Art. 94 pels equipaments esportius.

L'ús principal serà l'esportiu, però s'admet com a usos complementaris a aquest, els de restauració, petit comerç, sanitari-assistencial, recreatiu i sociocultural, quina definició ve especificada en l'Art. 26 de la normativa del POUM.

n) Tennis Pancho (ctra. Mataró, km. 2400)

Les condicions d'edificabilitat, parcel·lació i usos, s'ajustaran a les establert a l'Art. 94 pels equipaments esportius.

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. 93. Condicions d'edificació per als equipaments situats dins sòl no urbanitzable.

1.- Els equipaments situats en sòl no urbanitzable es regularan sempre mitjançant un Pla Especial, que justificarà el sostre d'acord amb les seves necessitats funcionals, i que haurà d'esser el mínim imprescindible.

2. S'estableixen per als equipaments que es relacionen a continuació, els paràmetres específics següents:

Equipaments públics:

o) Equipament d'alberg i escola de natura de la Font Picant

Situat a la finca municipal de la Font Picant, i dins sòl no urbanitzable.

Sostre màxim: 1.200 m²

Altura màxima: 7,50 m

Ocupació: 10%

p) Cementiri de la Vall de Clarà.

Situat dins sòl no urbanitzable

Sostre màxim edificable per a tanatori, sales, oficines i edificis auxiliars: 800 m²

Equipaments privats:

q) Equipament d'acollida d'animals domèstics situat a la finca Can Carmany

Situat dins sòl no urbanitzable;

Sostre màxim: 500 m².

Ocupació màxima: 10%

Altura Reguladora Màxima: 5 metres. Les edificacions i construccions auxiliars es desenvoluparan en planta baixa.

Les edificacions s'hauran d'ajustar al disposat en el Decret 297/1997, de 25 de novembre, pel qual s'aprova el reglament de policia sanitària mortuòria.

Art. 94. 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 1.000 m²
- 3.- Separacions a límits de parcel·la.
Les separacions mínimes de l'edificació als lindars 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 establiment comercial (amb una superfície màxima de 70 m²) (*).
Sanitari-assistencial
Recreatiu
Sociocultural
(*) Als usos comercials els hi és d'aplicació els criteris de localització de l'article 9 del DL1/2009

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

Art. 95. 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.- Tindran 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 SISÈ.- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES PÚBLICS – PARCS I JARDINS URBANS (Clau EII)

Art. 96. 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. 97. 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 d'acord al previst a l'art. 53.6 del TRLU, instal·lacions temporals 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 la superfície del espai lliure sigui igual o superior a 2.000 m², aquest tindrà la consideració de parc urbà, i en ell s'admetran també instal·lacions descobertes per la pràctica esportiva. Aquestes instal·lacions no podran suposar una ocupació superior al 50% de la superfície total del parc, i no perjudicaran 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. Així mateix, 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 SETÈ.- SISTEMA HIDRÀULIC (Clau H)**Art. 98. 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.

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.

2.- L'article 6 del RDPH defineix els marges com els terrenys que limiten amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condiona l'ús del sol i de les activitats que s'hi desenvolupin

3.- El domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de carregues i beneficis del planejament.

4.- El POUM classifica els terrenys privats que limiten amb el sistema hidràulic en el sòl no urbanitzable, com a zona de Protecció Hidrogràfica, que es regula en l'Art. 232 d'aquesta normativa.

Art. 99. Sistema hidràulic. Usos admesos

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

2.- La zona de servitud: té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha 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'especificat a l'article 7.2 del RDPH.

La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquest Organisme, excepte el casos en que l'informe exclou expressament aquesta necessitat.

3.- En la zona de policia, l'article 9 del RDPH estableix que les següents activitats i usos del sol resten sotmeses al que diu el RDPH:

- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- e) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en regim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que siguin activitats ja incloses en aquest Pla d'Ordenació Urbana Municipal que ha estat informat per l'ACA (article 78.1 RDPH).

Art. 100. Protecció en front als riscos d'inundació.

En les zones urbanes afectades per riscos d'inundació de grau moderat o greu, d'acord amb l'estudi d'inundabilitat d'aquest POUM, i que corresponen bàsicament, pel que fa a la riera d'Argentona al Polígon industrial Nord, i pel que fa al torrent de Cirés a la zona d'equipaments (esportius, piscina i l'escola Francesc Burniol) situada aigües avall de la carretera de Cabrera, i la zona residencial situada a l'altra costat de la carretera Cabrera i a la part alta del torrent de Cirés, s'hauran de realitzar les mesures següents:

- a) Elaborar les actuacions constructives que limitin la inundabilitat d'aquests espais fins a fer-los compatibles amb les determinacions del RD 638/2016, de 9 de desembre, per el que es modifica el "Reglamento del Dominio Público Hidráulico". Aquestes actuacions pel que respecta al Polígon nord, consistiran en un mur/barana o similar d'uns 70 cm d'alçada, que es disposarà al llarg del carrer que discorre paral·lel a la riera d' Argentona, per la banda de la riera i en tot el seu recorregut.

El projectes constructius hauran de ser autoritzats per l'ACA.

- b) Elaborar un PAM relatiu a inundacions aprovat per La direcció General de Protecció Civil.

TÍTOL VII: REGULACIÓ DETALLADA DE SÒL URBÀ

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 101. Qualificació de sòl urbà

1.- Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl urbà d'acord amb les condicions establertes al TRLU, 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. 102. 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. 103. 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

3.- Edificació amb volumetria específica.

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. 104. 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.- Subzona.

Per tal de facilitar la disponibilitat d'un major nombre de places d'aparcament, en aquest àmbit urbà que te mancança d'aquestes, es determina la subzona 1(ap).

Subzona 1(ap): Inclou les parcel·les o àmbits urbans en que es fixa una major reserva obligatòria d'aparcament.

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. 105. Zona de Nucli Antic. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació.

El tipus d'ordenació 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: La coberta no podrà sobrepassar l'alçada reguladora màxima permesa, 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.

S'admeten en la teulada inclinada finestres tipus "velux" o similar, situades en el mateix pla de coberta, i les terrasses-forats a les cobertes inclinades (banyeres) que permeten un major aprofitament del sota coberta i la ubicació d'instal·lacions.

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 mida reduïda, 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 2,70 m.. Aquesta edificació auxiliar es podrà situar únicament al límit del fons de parcel·la.

6. Soterrani:

A efectes de facilitar la 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. 106. Condicions addicionals de la subzona identificada 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 zona 1 Nucli Antic, però incorporaran obligatòriament el nombre mínim de places d'aparcament següents:

- Habitatges: 2 places d'aparcament per habitatge construït.
- Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 60 m² de superfície construïda.
- Establiments comercials: una plaça d'aparcament per cada 60 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.

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.

3.- En aquesta subzona no opera l'exempció de places d'aparcament regulades a l'Art. 40 d'aquesta normativa.

Art. 107. 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 80 m² construïts destinats a aquest ús. Per al càlcul d'aquesta densitat màxima admesa no computaran el sotacoberta ni l'edificació auxiliar.

Quan el resultat d'aplicar el quocient de la densitat doni un número amb decimals, aquest resultat s'arrodonirà al número enter més proper, i a partir del decimal 5 s'arrodonirà al número enter superior.

Art. 108. Zona de Nucli Antic. Condicions d'us

Els usos permesos són els següents:

- Habitatges unifamiliars i plurifamiliars
- Allotjament col·lectiu
- Oficines
- Restauració
- Petit establiment comercial
- Mitjà establiments comercials
- Petit i mitjà establiment comercial singular
- Sanitari-assistencial
- Educatiu
- Sòcio-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

CAPÍTOL TERCER – PRIMERES CASES D'ESTIUEIG (Clau 2)

Art. 109. Primeres cases d'estiueig (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 aïllades ubicades dins l'actual àrea urbana.

Subzona 2e: Correspon a les edificacions entre mitgeres ubicades dins l'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. 110. Subzona 2a. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació :

Correspon al tipus d'edificació regulada per volumetria específica i que s'ajusta al gàlib determinat per la pròpia edificació existent, quina volumetria, ocupació i alçada màxima es vol mantenir.

2.- 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 les fitxes i normativa de l'esmentat Catàleg.

En cas d'edificis no inclosos dins l'esmentat Catàleg de béns, o en el cas de ruïna o substitució de l'edificació existent, els paràmetres d'ocupació, volum i alçada màxima seran els mateixos de l'edificació existent.

3.- Edificabilitat i volumetria màxima:

L'edificabilitat i la volumetria màxima admesa en cada parcel·la s'adequarà a la de les edificacions existents, en cada una d'elles. S'admetrà no obstant, per tal de facilitar la renovació funcional de l'edificació existent, una edificació auxiliar per tal d'ubicar complements de jardineria, instal·lacions, o altres necessitats funcionals no residencials.

4.- Alçada màxima:

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. No obstant, i a efectes de facilitar la rehabilitació d'aquestes edificacions, 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.

5.- Densitat:

La densitat serà la d'un habitatge unifamiliar per cada parcel·la.

En el cas que l'edificació principal es rehabiliti per a destinar-la a l'ús d'habitatge plurifamiliar, la densitat màxima serà la d'un habitatge per cada 120 m² construïts, que es destinin a aquest ús.

6.- Edificació auxiliar:

L'espai lliure de parcel·la podrà ésser ocupat per edificació auxiliar amb una ocupació màxima del 7% de la seva superfície i una alçada màxima total de 2,70 m. amb coberta plana que no serà transitable.

Excepcionalment, en cas que el programa funcional ho justifiqui, es podrà assolir una major alçada, mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana d'ordenació de volums. El pla de millora urbana, haurà de justificar la correcta integració d'aquesta edificació en el paisatge urbà del seu entorn, i que no comporta un impacte negatiu en la visualització de les edificacions catalogades.

7.- Separacions de l'edificació auxiliar.

Les edificacions auxiliars s'ubicaran en una posició posterior de la parcel·la, no podran incidir negativament en la visualització de l'edifici catalogat des del carrer, i s'hauran de separar un mínim de 5 metres del mateix.

8.- Soterrani:

S'admet el soterrani, sempre que la seva construcció no afecti l'edifici catalogat, podent ocupar el subsòl de l'edificació més una ocupació addicional del 15% de la superfície de la parcel·la.

Art. 111. Subzona 2e. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

Correspon a les edificacions entre mitgeres ubicades dins l'actual àrea urbana, que es regulen pel tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació a vial.

2.- Condicions d'edificació:

Les intervencions en l'edificació i el seu entorn, s'adequaran a l'objectiu de mantenir i rehabilitar l'edificació existent, 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 les fitxes i normativa de l'esmentat Catàleg.

3.- Edificabilitat i volumetria màxima:

L'edificabilitat i la volumetria màxima admesa en cada parcel·la s'adequarà a la de les edificacions existents, en cada una d'elles. S'admetrà no obstant, per tal de facilitar la renovació funcional de l'edificació existent, una edificació auxiliar complementaria.

4.- Alçada màxima:

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. No obstant, i a efectes de facilitar la rehabilitació d'aquestes edificacions, 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.

5.- Densitat:

La densitat serà la d'un habitatge unifamiliar per cada parcel·la.

En el cas que l'edificació principal es rehabiliti per a destinar-la a l'ús d'habitatge plurifamiliar, la densitat màxima serà la d'un habitatge per cada 120 m² construïts, que es destinin a aquest ús.

6.- Edificació auxiliar:

L'espai lliure de parcel·la podrà ésser ocupat per l'edificació auxiliar que es col·locarà preferentment al fons de parcel·la, amb una ocupació màxima del 15% de la seva superfície, amb una superfície total màxima de 18 m², i amb una alçada total màxima de 2,70 m. amb coberta plana que no serà transitable.

Les edificacions auxiliars no podran incidir negativament en la visualització de l'edifici catalogat des del carrer.

7. Soterrani:

S'admet el soterrani, sempre que la seva construcció no afecti l'edifici catalogat, podent ocupar el subsòl de l'edificació més una ocupació addicional del 15% de la superfície de la parcel·la.

Art. 112. Subzona 2b. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

Correspon a les finques urbanes de grans dimensions ubicades dins l'actual àrea urbana, que es regulen pel tipus d'ordenació d'edificació aïllada.

2.- 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, 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 les fitxes i normativa de l'esmentat Catàleg.

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 catalogada, sense distorsionar la percepció de la seva visualització urbana.

3.- Edificabilitat màxima:

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 i amb un topall màxim de 1.200 m², per a destinar-la exclusivament a usos hotelers o d'allotjament col·lectiu.

4.- Ocupació:

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 10% de la seva superfície per als usos d'habitatge o altres admesos dins la zona, i que podrà incrementar-se fins al 20% en cas d'incorporar usos hotelers o d'allotjament col·lectiu.

5.- Alçada màxima

a).L'alçada màxima de l'edificació inclosa dins el Catàleg del patrimoni arquitectònic serà la de l'edificació existent, que es mantindrà també per al cas de substitució d'aquesta. No obstant, i 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 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 més dos plantes pis. El pla de millora urbana, haurà de justificar la correcta inserció en l'entorn sense comportar un impacte negatiu en el mateix, i en aquest cas, l'edificació s'haurà de separar un mínim de 10 m. dels vials i partions veïnes.

6.- Densitat:

La densitat màxima per a l'ús unifamiliar serà la d'un habitatge per cada 2.500 m² de parcel·la.

En el cas que l'edificació principal estigui inclosa dins el catàleg de béns i es rehabiliti per a destinar-la a l'ús d'habitatge plurifamiliar, la densitat màxima serà la d'un habitatge per cada 120 m² construïts, que es destinin a aquest ús.

7.- Separacions a límits de parcel·la.

Les noves edificacions i/o ampliacions de l'edificació existent s'adequaran a l'emplaçament de l'edificació catalogada i no podran incidir negativament en la visualització d'aquesta. Les noves edificacions s'hauran de separar un mínim de 5 metres dels vials i partions veïnes, excepte en el cas regulat en l'apartat anterior.

8.- Soterrani:

S'admet el soterrani, sempre que la seva construcció no afecti a l'edifici catalogat, podent ocupar el subsòl de l'edificació més una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la.

Art. 113. Subzona 2H. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

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

2.- 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, 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 les fitxes i normativa de l'esmentat Catàleg.

En el cas, que per l'edificabilitat atorgada en aquest POUM, es possibilitin noves ampliacions o edificacions, aquestes podran esser autònomes, i s'emplaçaran per tal de respectar les condicions formals i d'imatge de l'edificació catalogada, i que la seva inserció en l'espai no edificat de la parcel·la no desvirtui les característiques formals del conjunt.

3.- Edificabilitat màxima:

L'edificabilitat màxima de cada parcel·la correspondrà a l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,18 m²st/m²sòl per a usos residencials. S'admetrà no obstant, un increment addicional d'aquesta edificabilitat amb l'aplicació d'un coeficient d'edificabilitat net de 0,12 m²st/m²sòl i amb un topall màxim de 1.200 m², per a destinar-la exclusivament a usos hotelers o d'allotjament col·lectiu.

4.- Ocupació:

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

5.- Alçada màxima:

a).L'alçada màxima de l'edificació inclosa dins el Catàleg del patrimoni arquitectònic serà la de l'edificació existent, que es mantindrà també per al cas de substitució d'aquesta. No obstant, i 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 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 sense comportar un impacte negatiu en el mateix, i l'edificació s'haurà de separar un mínim de 10 m. dels vials i partions veïnes.

6.- Densitat:

La densitat màxima per a l'ús d'habitatge unifamiliar serà la d'un habitatge per cada 2.500 m² de parcel·la.

7.- Separacions a límits de parcel·la:

Les noves edificacions i/o ampliacions de l'edificació existent s'adequaran a l'emplaçament de l'edificació catalogada i no podran incidir negativament en la visualització d'aquesta. Les noves edificacions s'hauran de separar un mínim de 5 metres dels vials i partions veïnes, excepte en el cas regulat en l'apartat anterior.

8. Soterrani:

S'admet el soterrani, sempre que la seva construcció no afecti a l'edifici catalogat, podent ocupar el subsòl de l'edificació més una ocupació addicional del 5% de la superfície de la parcel·la.

Art. 114. 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 preferentment)

Art. 115. 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. 116. Primeres cases d'estiueig. Condicions d'us i densitat

1.- Els usos permesos son:

- Habitatge unifamiliar.
- Restauració
- Petit establiment comercial
- Mitjà establiment comercial
- Petit i mitjà establiment comercial singular
- 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 240m² 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.

CAPÍTOL QUART – ILLES D'EIXAMPLE (Clau 3)

Art. 117. 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 conformen 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. 118. Illes d'eixample - Condicions comuns d'edificació

1.- 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. 119. 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. 120. Condició adicional 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. 38 d'aquesta normativa, d'acord amb el còmput següent:

- a) Habitatges: 2 places d'aparcament per cada habitatge construït.
- b) Locals, oficines, despatxos i serveis: una plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície construïda.
- c) Establiments comercials: una plaça d'aparcament per cada 50 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.
- e) 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. 121. 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. 122. Illes d'eixample. Condicions de parcel·la i densitat d'habitatges

1.- Parcel·la mínima.

Subzona 3a – Es fixa per a la subzona 3a una superfície de parcel·la mínima de 120 m², i una amplada mínima de parcel·la de 6 metres.

Subzona 3b – Es fixa per a la subzona 3b una superfície de parcel·la mínima de 200 m², i una amplada mínima de parcel·la de 10 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. 123. Illes d'eixample. Condicions d'us.

Els usos permesos son:

- Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
- Allotjament col·lectiu.
- Hoteler.
- Restauració
- Petits mitjans i grans establiments comercials.
- Petits, mitjans i grans establiment comercials singulars
- 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. 124. Conjunts suburbans. Definició i subzones****1.- Definició:**

Compren els sòls urbans caracteritzats per un creixement suburbà, en alguns casos d'auto-construcció, i poblada per diversos tipus edificatoris.

2.- Subzones:

Dins aquesta zona Illes d'eixample, es distingeix la Subzona 4 (HPP) que incorpora els àmbits en els que es reserva per a l'ús exclusiu d'habitatge de protecció pública, i que manté per la resta, els mateixos paràmetres i condicions d'edificació.

Art. 125. Conjunts suburbans. Condicions d'edificació**1.- Tipus d'ordenació:**

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial, amb edificació alineada a vial o reculada 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:

Balcans 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. 319 d'aquesta normativa.

6.- Soterrani:

S'admet el soterrani ocupant el subsòl de l'edificació, sempre que la seva construcció no afecti l'estabilitat de l'edificació existent.

Art. 126. 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. 127. Subzona 4HPP - condicions d'edificació

1.- Definició i àmbits:

Compren parcel·les destinades específicament a la construcció d'habitatges de protecció pública, i que no es troben dins polígons d'actuació urbanística ni subjectes a figures de planejament derivat.

D'acord amb la seva localització es distingeixen dos àmbits:

4HPPcarrer del Molí

4HPP Serra Lladó

2.- Subzona **4HPPcarrer del Molí**

El solar situat al carrer del Molí, l'edificació s'ajustarà a les següents condicions:

Tipus d'ordenació i edificabilitat:

El tipus d'ordenació es segons alineació a vial,

El sostre màxim serà de 3.075 m²., dels quals 2.420 m² son per habitatge protegit de règim general i/o especial amb un nombre màxim de 24 habitatges, i els 655 m² restants es permet únicament l'ús per aparcament o trasters..

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 regularà 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)

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.

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.

Parcel·la mínima:

Es mantindrà la parcel·la existent, com parcel·la única.

Soterrani:

S'admet el soterrani que podrà ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la.

3.- Subzona 4HPP Serra Lladó

En el solar propietat de l'Ajuntament, situat al barri de Serra Lladó que limita al nord amb el carrer Domingo Bellalta i al sud amb el torrent de Can Riera, l'edificació s'ajustarà a les següents condicions:

Condicions d'ordenació:

- L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals del seu programa, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà i a les condicions ambientals del lloc. La nova edificació resoldrà la integració en un teixit residencial preexistent de rengleres d'habitatges adossats.
- L'edificació haurà de resoldre el salt topogràfic entre el nivell d'accés principal, a cota del carrer Domingo Bellalta i el nivell dels espais lliures que es situaran a cota de l'escola bressol. La seva implantació s'ajustarà a les condicions topogràfiques del terreny, projectant-se un volum escalonat que solucioni el desnivell! entre carrer i zona verda. D'aquesta forma s'admetrà una alçada màxima de 3 plantes (planta baixa i 2 plantes pis) en el front amb la zona verda i de 2 plantes (planta baixa i 1 planta pis) en el front paral·lel al límit amb les parcel·les d'habitatges.
- Nombre d'habitatges màxim: 25 habitatges, resultat de l'aplicació al sostre màxim del mòdul de 80m²/habitatge.

Condicions d'edificació:

Edificabilitat màxima: 2.055m²

- Ocupació màxima sobre rasant: 80%. Dins de l'espai no construït es permetrà ubicar els espais d'accés a habitatges i aparcament. L'espai no construït i no ocupat per espais d'accés haurà d'estar enjardinat.
- Ocupació màxima sota rasant: 100% destinat a aparcament
- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima
 - 3 (pb+2) /ARM: 10,50m. En front amb zona d'espais lliures entre habitatges i escola.
 - 2 (pb+1) /ARM: 7,50m. En front posterior parcel·la limitant amb parcel·les habitatges.
- Planta baixa.
 - Nivell A (< 77,50m) En front amb zona d'espais lliures entre habitatges i escola.
 - Nivell B (85,20+/- 0,60m) En front posterior parcel·la limitant amb parcel·les habitatges.L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en cada cas des del nivell de la zona verda i carrer.
- Volum màxim de l'edificació: Volum definit pels plans de façana i dos plans inclinats amb una pendent d'un 30% aplicada des de la línia d'alçada reguladora màxima en front a límit amb zona verda i front posterior.
- Separacions a límits:
 - 9m. Front amb el carrer Domingo Bellalta i Collet.
 - 4m. Front posterior parcel·la limitant amb parcel·les habitatges.
 - No caldrà separar-se en la resta de límits.
- Usos: Habitatge públic en règim de lloguer o de cessió d'ús.
- Usos complementaris: Equipament comunitari i els usos complementaris de l'habitatge, únicament en planta baixa i amb un màxim deis 40% de la superfície d'aquesta.

Previsió de places d'aparcament:

El projecte haurà de preveure un mínim de 1 plaça d'aparcament per cada 1,5 habitatges.

Art. 128. Conjunts suburbans. Condicions d'us.

Els usos permesos són els següents:

Habitatges unifamiliars i plurifamiliars (*).

Allotjament col·lectiu

Oficines

Petits i mitjans establiments comercials

Petits i mitjans establiments comercials singulars

Restauració

Petit taller

Sanitari-assistencial

Educatiu

Sòcio-cultural

Religiós

Esportiu

Administratiu públic

(*) Dins la Subzona 4 (HPP) s'admet únicament la tipologia d'habitatge de protecció oficial de règim general i/o especial.

CAPÍTOL SISÈ – CASES ADOSSADES (Clau 5)

Art. 129. 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. 130. Cases adossades. Condicions d'edificació

1.- Tipus d'ordenació:

El tipus d'ordenació es segons volumetria específica, amb tipologia d'edificació adossada o entre mitgeres, usualment amb la façana reculada 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

En la subzona 5a, l'àtic podrà ocupar un màxim del 40% de la superfície de la planta inferior.

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 subzona (Art. 133 i següents)

3.- Edificació auxiliar:

No s'admet l'edificació auxiliar fora dels paràmetres o gàlils establerts en cada subzona.

Art. 131. 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. 132. Cases adossades. Condicions d'us

Els usos permesos son:

Habitatge unifamiliar.

Petit establiment comercial (amb una superfície màxima de 70 m²)

Oficines.

Art. 133. 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 o bé a la part final del pati, amb una fondària màxima de 2,50 m., i una alçada màxima, inclòs la coberta, de 3,50 m.

2.- Condicions de parcel·la:

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

Art. 134. 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.

Els habitatges situats 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. Els habitatges situats 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. 135. 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. El perímetre regulador d'aquesta edificació es 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

En aquells casos que per raó de la pendent del terreny, l'edificació es disposi esglaonadament, els volums de l'edificació que es construeixin sobre cada una de les plantes o part, que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran a l'alçada màxima que correspon en cada una de les parts mencionades, i l'edificabilitat total no superarà la que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

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.- Adaptació topogràfica:

L'edificació i els espais lliures s'adaptaran a la morfologia del territori. A tal fi els volums edificables es disposaran formant plataformes, en els quals el centre geomètric en planta baixa coincidirà amb la cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 m, per damunt o per dessota. Aquestes plataformes tindran una pendent màxima del 5% i no tindran desnivells superiors a 2,5 m. entre dos consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, en el possible, els volums de desmunt i terraplè.

3.- Condicions de parcel·la:

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

4.- Tancament de parcel·les:

Les tanques de parcel·les en front al vial, no podran tenir una alçada superior a 2,00 m., limitant-se el material opac a 0,80 m., podent-se disposar la resta amb malla metàl·lica o elements vegetals, i quedant expressament prohibides les gelosies d'obra. Els elements opacs, seran sempre de pedra d'Aiguafreda.

L'alçada màxima de la part opaca de les tanques de separació entre veïns serà de 1,50m. en el punt més desfavorable. En el cas que s'arribi a aquesta alçada màxima, l'entrega amb la part massissa de les tanques alineades al carrer, s'haurà de produir escalonadament.

Art. 136. 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.

La coberta serà de teula àrab amb una pendent del 30%. L'arrencada de la coberta no podrà superar els 40 cms en relació a l'últim forjat, sense en cap cas superar l'alçada total de 7 m. Els alers de coberta podran sobresortir 50 cms. del pla de façana.

Podran construir-se finestres en mansarda o terrasses interiors en l'àmbit de la coberta, sempre que quedin separades un mínim de 3m. en planta, del punt més sobresortint del voladís o aler de coberta. Aquestes obertures s'hauran de separar un mínim de 1,5 m. de les mitjaneres i testers.. No s'admeten cossos reculats en forma d'àtic ni cobertes planes.

Es prohibeixen els cossos volats tancats o semitancats. Qualsevol terrassa o tribuna haurà de quedar darrera el pla de façana, admetent-se únicament balcons amb una volada màxima de 80 cms., i una amplada no superior a 2,50 m.

D'acord amb el criteri de configuració de coberta de l'estudi de detall aprovat en data 4 juny 1998, la línia de cornisa de les noves edificacions s'alinejarà a la del habitatge veí, per tal de formar agrupacions de 2, 3 o 4 habitatges de la mateixa alçada en cada agrupació, evitant l'esglaonament continuat de totes elles.

2.- Separacions a límits:

Les edificacions mantindran una separació mínima de 3 m. als vials de circulació rodada, i de 5 m. entre edificis.

3.- 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. 137. 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. 138. 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. 139. 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. 317) 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. 140. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Condicions d'ús per a totes les subzones.

Els usos permesos són els següents:

- Habitatge unifamiliar
- Petit establiment comercial (amb una superfície màxima de 150 m2)
- Restauració
- Oficines
- Administratiu públic
- Esportiu
- Educatiu
- Sòcio-cultural.

Art. 141. 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

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 142. 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.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 143. 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.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 144. Eixample unifamiliar en el nucli urbà. Aparellament de l'edificació.

En la zona d'Eixample unifamiliar en el nucli urbà, s'admetrà l'aparellament de dos habitatges en parcel·les contigües sempre que es compleixin les condicions següents:

- a) Les edificacions hauran de respectar les condicions de parcel·la i els paràmetres edificatoris de la zona corresponent, així com les separacions a límits de parcel·la, excepte en la partió adossada.
- b) El projecte edificatori per a la sol·licitud de llicència serà únic, per als dos habitatges.

CAPÍTOL VUITÈ – UNIFAMILIAR AÏLLAT (Clau 7)

Art. 145. 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. 146. 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 800 m2)
- Subzona 7f (Can Ribosa)
- Subzona 7g (Turo de Sant Sebastià)

3.- Espai lliure de parcel·la:

La part de la parcel·la qualificada com a espai lliure de parcel·la, correspon a àmbits de forta pendent o que conformen la zona de protecció del marge del torrent, i que restaran com a zona inedificable dins la parcel·la privada.

Art. 147. Unifamiliar aïllat. Condicions d'ús per a totes les subzones.

Els usos permesos a la zona de cases aïllades són:

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

Art. 148. Unifamiliar aïllat. Reducció de l'edificabilitat en funció de la pendent del terreny.

En les parcel·les de pendent superior al 20%, l'edificabilitat o índex d'edificabilitat net per parcel·la quedarà reduït en funció de la pendent del terreny, en els percentatges que s'estableixen a continuació:

Parcel·les amb pendent superior al 20% inferior al 35%, l'edificabilitat es reduirà en un 15%

Parcel·les amb pendent superior al 35% inferior al 50%, l'edificabilitat es reduirà en un 30%

Parcel·les amb pendent superior al 50% l'edificabilitat es reduirà en un 50%.

Les parcel·les amb pendent superior al 100 per 100, seran inedificables

Art. 149. 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 16 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.

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.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 150. 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.

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.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 151. Unifamiliar aïllat. Subzona 7c (Parc. mín. 1000 m2)**1.- Condicions de parcel·la:**

La parcel·la mínima es fixa en 1000 m2., i tindrà una forma tal, que es pugui inscriure en ella un cercle de 20 m.

2.- Paràmetres edificatoris:

L'índex d'edificabilitat net per parcel·la es fixa en 0,40 m2 de sostre per m2 de sòl. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la amb pendent ascendent serà del 40%, i l'alçada màxima en el punt més desfavorable serà de 4 m., amb una edificació esgraonada adaptada a la pendent del terreny.

En parcel·les amb pendent descendent des de la via d'accés, l'ocupació màxima serà del 30%, i amb una alçada màxima en el punt més desfavorable de 7m., corresponent a una planta semisoterrani i una planta baixa..

3.- Adaptació topogràfica:

L'edificació i els espais lliures s'adaptaran a la morfologia del territori. A tal fi els volums edificables es disposaran formant plataformes, en els quals el centre geomètric en planta baixa coincidirà amb la cota natural del terreny, amb una variació màxima de 0,80 m, per damunt o per dessota. Aquestes plataformes tindran una pendent màxima del 5% i no tindran desnivells superiors a 2,5 m. entre dos consecutives. La disposició d'aquestes plataformes es farà compensant, en el possible, els volums de desmunt i terraplè.

4.- Sostre màxim per unitat edificatòria:

Es fixa en 400 m².

5.- Separacions a límits de parcel·la:

Les separacions mínimes de l'edificació al límits del carrer serà de 6 m., i de 3 m. a la resta de partions veïnes.

6.- Tancament de parcel·les:

Les tanques de parcel·les en front al vial, no podran tenir una alçada superior a 2,00 m., limitant-se el material opac a 0,80 m., podent-se disposar la resta amb malla metàl·lica o elements vegetals, i quedant expressament prohibides les gelosies d'obra. Els elements opacs, seran sempre de pedra d'Aiguafreda.

L'alçada màxima de la part opaca de les tanques de separació entre veïns serà de 1,50m. en el punt més desfavorable. En el cas que s'arribi a aquesta alçada màxima, l'entrega amb la part massissa de les tanques alineades al carrer, s'haurà de produir escalonadament.

7.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

8.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 152. 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.

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.

En el àmbit de "La Plana Sita", en la urbanització Can Vilardell, a cavall dels termes municipals d' Argentona i Mataró, la separació mínima de l'edificació al límit del carrer serà de 3 metres, i de 10 metres al fons de parcel·la, per tal d'allunyar les edificacions de la carena.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 153. Unifamiliar aïllat. Subzona 7e (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 0,20 m2 de sostre per m2 de sòl. El percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la per l'edificació serà del 20% de la seva superfície. L'alçària màxima es fixa en 6,50 metres, corresponent a planta baixa més una planta pis.

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 5 metres, i de 4metres a les altres partions veïnes.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

6.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 154. 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.

4.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

5.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

Art. 155. Unifamiliar aïllat. Subzona 7g (Turo de Sant Sebastià)

1.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 1.200 m2. No s'estableix façana mínima.

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.

4.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

5.- Edificació auxiliar:

S'admet amb les condicions fixades en l'art.68 d'aquesta normativa.

CAPÍTOL NOVÈ – INDUSTRIAL (Clau 8)

Art. 156. Industrial. Definició

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

Art. 157. 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 (Parcel·la 1 - Polígon Nord)

Art. 158. 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
- Magatzem
- Oficines, Administratiu
- Esportiu
- Educatiu
- Religiós
- Sociocultural
- Gasolineres

Recreatiu Tipus 1a, Tipus 1b, Tipus2, Tipus 3, amb una superfície màxima de 500 m².

Comercial vinculat a l'activitat industrial pròpia, disposant d'un espai d'exposició i venda dels productes propis que no ultrapassarà els 300 m² de superfície de venda, i que no podrà conformar, juntament amb altres un establiment comercial col·lectiu. Aquesta activitat comercial només es pot dur a terme mentre es mantingui l'activitat industrial.

S'admeten també els establiments comercials singulars (ECS). Les condicions de localització i ordenació de l'ús comercial se subjectaran a les determinacions del DL 1/2009 o norma que el substitueixi.

En la subzones 8a, 8b, 8e i 8f s'admet a més l'ús d'un habitatge per guarda en parcel·les de superfície igual o superior a 2.500 m², d'acord amb les condicions fixades per aquest ús.

Art. 159. 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 11,50 m. (PB +1PP)

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2.500 m², amb una façana mínima de 35 m.

3.- Intensitat d'ús:

La intensitat màxima es fixa en un establiment 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. En la zona de contacte amb el S.N.U. s'establirà obligatòriament una zona de transició enjardinada amb arbrat i vegetació pròpia de la zona, per tal de facilitar la integració paisatgística del sector en el seu entorn.

5.- Soterrani:

El soterrani haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

Art. 160. 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 70%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,50 m. (PB +2PP)

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 3.000 m², amb una façana mínima de 45 m., a excepció de les parcel·les escripturades abans de l'aprovació inicial del POUM, en les quals es reconeix la superfície i façana mínima existent, si son inferiors a aquestes.

3.- Intensitat d'ús:

La intensitat màxima es fixa en sis establiments per l'equivalent a la parcel·la mínima.

Cada establiment haurà de tenir una façana mínima de 10 m. a vial, i accés des del vial, així com un sostre mínim de 400 m².

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les separacions mínimes de les edificacions al vials serà de 10 metres. L'alineació de les façanes en el front del carrer Molí de les Mateves es considera obligatòria.

Les separacions mínimes de les noves edificacions al l'indars veïns serà per regla general de 5 m., no obstant, en el cas d'edificacions ja existents, que estiguin aparellades o adossades a mitgeres veïnes, prevaldrà en tots els casos aquesta situació de mitjaneria, i es podrà mantenir inclús per a la seva ampliació o reconstrucció.

També les parcel·les situades al carrer el Molí de les Mateves nº 13, 15, 17, i 17B, en el cas d'obra nova podran amitar-se entre elles, respectant sempre les separacions mínimes a vial de 10 m.

5.- Espai no edificat i plantació d'arbrat:

Es farà una plantació de pollanques (populus nigra) o arbrat similar en les franges laterals de separació de les parcel·les. S'enjardinarà i arbrarà també una franja d'amplada mínima de 3 metres del front de parcel·la que dona a l'Avinguda del Molí de les Mateves, i a la façana posterior de les parcel·les que enfronten amb l'Autopista C-32.

6.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

Art. 161. 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 11,50 m. (PB +2PP)

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 600 m², amb una façana mínima de 10 m.

3.- Intensitat d'ús:

La intensitat màxima es fixa en dos establiments per l'equivalent a la parcel·la mínima.

Cada establiment haurà de tenir accés des del vial, una superfície mínima de 300 m² i ocupar la planta sencera que correspongui a aquesta façana mínima.

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les edificacions respectaran els gàlibs fixats en el plànol de zonificació, amb unes separacions mínimes al vial de 10 metres. L'alineació de les façanes en el front del carrer Molí de les Mateves es considera obligatòria.

5.- Paràmetres compositius:

Cada edificació constituirà sempre un conjunt arquitectònic únic, amb independència de la seva possible construcció per fases. El projecte d'edificació serà unitari i definirà les dimensions, formes, elements estructurals, tancaments i acabats del conjunt edificatori, així com el destí i la urbanització dels espais lliures de la parcel·la.

La tanca de carrers entre parcel·les serà feta amb material opac fins a 0,45 m d'alçada. La resta, fins a una alçada total màxima de 1,80 m, podrà completar-se amb material calat, reixat, filat, i/o vegetació d'arbrat.

No s'admetran gelosies ceràmiques o de formigó; si degut al pendent del carrer s'ha d'esglaonar la tanca, aquesta no superarà en cap punt l'alçada de 2 m.

S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura en les franges que enfronten els vials, a on es farà una plantació de pollancre (populus nigra) o arbrat similar.

6.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

Art. 162. 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 una planta pis. S'admet a l'interior un altell ocupant un màxim del 40% de la superfície de la planta inferior, i sempre que estigui vinculat a l'establiment situat en aquesta planta inferior.

2.- Condicions de parcel·la:

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

3.- Intensitat d'ús:

La intensitat màxima es fixa en dos establiments per l'equivalent a la parcel·la mínima, amb una façana mínima de 10 m. a vial.

4.- Paràmetres compositius:

En cas de substitució o rehabilitació de l'edificació existent, cada edifici s'adequarà a la volumetria i composició arquitectònica del conjunt d'edificació existent, que constituirà sempre un projecte arquitectònic unitari, amb independència de la seva possible construcció per fases.

L'Ajuntament podrà fixar una ordenança estètica per a la regulació de la imatge d'aquest conjunt d'edificis situats a la façana del municipi i en un àmbit de gran visibilitat des de les carreteres C 1415c i autovia C-60.

L'ordenança fixarà els tractament de color i/o materials acabats de les façanes, cobertes i rètols dels establiments, així com el tractament de l'espai exterior, enjardinat i plantació d'arbrat, per tal de millorar la imatge d'aquesta important façana urbana.

L'ordenança podrà incorporar terminis d'execució obligatoris, així com les exaccions o bonificacions fiscals legalment establertes per a facilitar la seva aplicació.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

Art. 163. 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 40%

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11 m. (PB +1PP)

Les edificacions auxiliars computaran a efectes de l'edificabilitat i ocupació total, i no podran superar un 15% del màxim assignat per a cada un d'aquests conceptes.

2.- Condicions de parcel·la:

Tot el sòl privat edificable industrial, constituirà una única parcel·la indivisible.

3.- Intensitat d'ús:

La intensitat màxima es fixa en un establiment per parcel·la

4.- Separacions a límits de parcel·la.

Les edificacions principals hauran de mantenir una distància mínima als límits del polígon d'actuació de 10 m. Les edificacions auxiliars podran disminuir aquesta distància, sempre que no superin l'altura de planta baixa, amb un màxim total de 5 m.

5.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

Art. 164. Industrial. Subzona 8f (Parcel·la 1-Polígon Nord)

1.- Condicions d'edificació.

El tipus d'ordenació es el d'edificació aïllada.

Edificabilitat neta sobre parcel·la es de 0,8391m² sostre/m² de sòl.

L'ocupació de l'edificació no ultrapassarà el 51,797% de la superfície total de la parcel·la.

L'alçada màxima de l'edificació serà de 11,50 m. (PB +1PP), llevat que es tracti d'algun element propi a la instal·lació industrial o així ho exigeixi la funcionalitat específica de la indústria – maquinaria o elements similars.

Les superfícies no edificables destinades a l'estacionament de vehicles podran cobrir-se amb elements de protecció provisional desmuntables, no tancats per cap costat, d'alçada màxima 5 m.

Només s'admeten els annexos com les casetes de vigilància o similars, amb una superfície màxima de 10 m² i una alçada reguladora de 3 m. Aquest annexes estant exempts del compliment de la condició de distància al front de la via pública.

2.- Condicions de parcel·la:

La parcel·la mínima es fixa en 2.500 m², amb una façana mínima de 35 m. mesurats sobre tots els vials públics al que doni front, i una profunditat mínima de 50 m. mesurats sobre tots els punts de la façana. Aquesta profunditat mínima no serà d'aplicació en les parcel·les irregulars.

S'admetrà no obstant, l'agrupació de parcel·les de superfície mínima de 600 m², mitjançant la redacció d'un pla de millora urbana, que abasti tota l'illa, que definirà la parcel·lació i la disposició de l'edificació. En aquest cas la façana mínima de la parcel·la serà de 15 m. a vial, i la profunditat mínima de 40 m.

En tots els casos, la separació mínima de l'edificació als lindars de parcel·la serà de 5 m. als lindars laterals i posterior, i de 10 m. del front de la parcel·la a la via pública.

3.- Intensitat d'ús:

La intensitat màxima es fixa en un establiment per cada 600 m² de parcel·la.

4.- Soterrani:

S'admet el soterrani que haurà de respectar el percentatge d'ocupació màxim de la parcel·la.

CAPÍTOL DESE– GESTIÓ EN SÒL URBÀ

Art. 165. 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 del TRLU.
- 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.- PLAÇA DEL CEMENTIRI
 - PMU-2.- FORN D'EN GUARDIÀ
 - PMU-3.- SANT CRIST
 - PMU-4.- ANTIGA VELCRO
- 4.- Les característiques i paràmetres edificatoris de cada un d'aquests Plans de millora urbana s'especifiquen en els articles següents.

Art. 166. PMU 1 – 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 l'edificació principal (PB+2) per a usos residencials junt a la façana del carrer General Llauder, i l'aprofitament per altres usos, del fondo edificable que queda entre aquesta i el cementiri vell.

L'ordenació preveurà la cessió d'un pas viari públic per a vianants al costat del cementiri vell, i la cessió d'un mínim de 600 m² per a espais lliures que s'ubicaran al mateix nivell d'aquest pas viari, i per damunt de l'edificació soterrada més propera al cementiri vell.

D'acord amb el previst a l'article 35.2 del TRLU, el subsòl d'aquests espais lliures de cessió, es podrà destinar en l'ordenació del pla de millora urbana, a aprofitament privat per a l'ús d'aparcament o altres, aprofitant el desnivell existent entre el carrer general Llauder i el cementiri vell.

El pla de millora urbana preveurà dins els usos privats, la reserva d'un mínim de 60 places d'aparcament, ocupant el subsòl de l'edificació i/o les plantes inferiors.

- 2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total:	1.387 m ²
Índex d'edificabilitat brut total:	2,13 m ² /m ²
(índex d'edif. residencial	0,85 m ² /m ²
(índex d'edif. comercial o altres	0,48 m ² /m ²
(índex d'edif. per aparcament)	0,80 m ² /m ² . Aquest índex d'edificabilitat s'aplica sobre rasant de carrer, atès que l'edificació per aparcament en soterrani no computa a efectes d'edificabilitat.

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

Usos admesos: Els mateixos previstos en l'Art. 108 per a la zona de Nucli Antic.

Es preveurà la reserva d'un 30% del sostre total, per a habitatges de protecció pública, amb un 20% per HPO de règim general, i un 10% per HPC.

- 3.- Cessions mínimes :

Vialitat: 7% de l'àmbit del sector

Cessió del dret de vol de la part superior de l'aparcament, amb un mínim de 600 m² 10% de l'aprofitament urbanístic del sector

- 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.

- 5.- Mesures correctores ambientals: En el cas que s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants, recollides en l'annex 1 del Reial Decret 9/2005, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.

Art. 167. PMU 2 – FORN D'EN GUARDIÀ

1.- Es delimita el pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat PMU- Forn d'en Guardiola per tal per tal d'ordenar l'edificació i els usos dins aquest àmbit. L'ordenació del pla de millora urbana haurà de respectar o reubicar l'habitatge familiar que hi ha situat en l'extrem nord-est del sector.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 13.614 m²

Índex d'edificabilitat brut: 0,241 m²/m² per a usos residencials.

Es preveurà la reserva d'un 30% del sostre total, per a habitatges de protecció pública, amb un 20% per HPO de règim general, i un 10% per HPC.

Densitat: S'estableix un màxim de 32 habitatges totals

Usos admesos: Els previstos en l'Art. 123 per a la zona d'Illles d'Eixample.

3.- Cessions mínimes:

Equipaments: 11% de l'àmbit del sector

Espais lliures: 41% de l'àmbit del sector

Viari: L'espai viari inclòs dins el 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.

6.- Mesures correctores ambientals: En el cas que s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants, recollides en l'annex 1 del Reial Decret 9/2005, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.

Art. 168. PMU 3 – SANT CRIST

1.- Es delimita el pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat PMU 3 - SANT CRIST 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 dels habitatges del MOPU. El PMU avaluarà així mateix, la possibilitat d'incorporar en la seva ordenació un àmbit important de places d'aparcament, donada la òptima situació d'aquest sector a l'entrada del nucli urbà i propera al centre.

El sector incorpora els terrenys d'equipaments propietat de l'Ajuntament, situats al polígon industrial de Can Negoci, per facilitar el trasllat, i/o la permuta dels terrenys destinats al centre de manteniment de carreteres de la Generalitat. Aquests terrenys d'equipaments no computen a efectes d'edificabilitat ni atorguen drets edificatoris dins el sector, al procedir de cessions gratuïtes per a sistemes, del antic pla parcial de Can Negoci.

2.- Els paràmetres urbanístics a aplicar són:

Superfície total: 10.856 m²= 5.213m² + 5.643m² (equipaments de Can Negoci)

Índex d'edificabilitat brut: 0,60 m²/m² (únicament d'aplicació en l'àmbit de 5.213 m²)

Usos admesos: Habitatges de protecció pública (HPO). Tot el sostre HPO serà de règim general i/o especial.

Nombre màxim d'habitatges: 42 habitatges

3.- Cessions mínimes:

Espais lliures: 50% de l'àmbit situat a l'Avinguda Puig i Cadafalch

Viari: 20% de l'àmbit situat a l'Avinguda Puig i Cadafalch

10% de l'aprofitament urbanístic 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.

S'estableixen a instància de la D. G. d'Infraestructures de mobilitat de la Generalitat, les condicions relatives al trasllat del Centre de Conservació de Carreteres següents:

1. S'haurà de garantir la prestació del servei, per part del personal del DTES, en tot moment.
2. S'haurà de garantir en el nou Centre de Conservació de Carreteres l'accessibilitat adequada a les característiques dels vehicles i maquinària que fan us del parc.
3. S'haurà de restituir per complet, en el nou Centre de Conservació de Carreteres, tant pel que fa a les oficines com pel que fa a les naus, tots els elements, instal·lacions, accés a serveis, espais i tancaments de l'emplaçament actual.
4. En el nou Centre de Conservació de Carreteres s'hi haurà de disposar de prou espai destinat a aparcament tant per als vehicles i maquinària corporatius destinats a les funcions de conservació i explotació de la xarxa viària com per als vehicles privats dels treballadors.
5. En el nou Centre de Conservació de Carreteres caldrà disposar-hi un centre de control secundari dels túnels amb les mateixes funcionalitats que l'actual, amb fibra òptica pròpia (i d'ús exclusiu) connectada a l'actual, i d'espai d'emmagatzematge i vestuari per als treballadors.
6. La definició de tots els requisits funcionals, arquitectònics i d'instal·lacions del nou Centre de Conservació de Carreteres requeriran el vistiplau, aprovació i supervisió de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat, inclosos la redacció de projecte, disponibilitat de terrenys i l'execució i recepció de les obres
7. D'acord amb la l'art. 120 del TRLU, els costos del trasllat i totes les despeses que se'n derivin aniran a càrrec de la comunitat de reparcel·lació, de la que es propietari majoritari l'Ajuntament, i sens perjudici dels acords o convenis que es puguin signar amb altres administracions.

6.- Mesures correctores ambientals: Atès l'emplaçament proper al curs fluvial de la riera d'Argentona, dels terrenys previstos per a equipaments al nord del polígon industrial de Can Negoci, s'estableix la necessitat d'incorporar un estudi d'impacte ambiental i integració paisatgística, que estableixi les mesures correctores o compensatòries, per a l'ocupació d'aquest àmbit.

En el cas que s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants, recollides en l'annex 1 del Reial Decret 9/2005, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.

Art. 169. PMU 4 – 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 real·lotjament 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 els següents :

Superfície total: 2.928 m²

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

Altura Reguladora máxima: 11 m. (PB+2PP)

Usos admesos: Equipaments públics, i habitatges dotacionals.

3.- El sistema d'actuació previst es el d'expropiació, i es programa la seva execució en el primer sexenni

4.- Mesures correctores ambientals: En el cas que s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants, recollides en l'annex 1 del Reial Decret 9/2005, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.

Art. 170. 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 1
- PA.8.- Can Serra del Puig
- PA.9.- Passatge de la Ben Plantada
- PA.10.- Mas Cavaller
- PA.11.- Can Baladia (discontinuu)
- PA.12.- Can Cirés
- PA.13.- Serra Lladó
- PA.14.- Can Guri
- PA.15.- Passeig Burriac 1
- PA.16.- Passeig Burriac 2
- PA.17 – Dalipà 2
- PA.18 – Dalipà 3
- PA.19 – Rocar d'en Serra (discontinuu)
- PA.20 – Sant Ramon
- PA.21 – c/ Sant Jaume
- PA.22 – ARE El Cros
- PA.23 – Can Barrau

Art. 171. PA.1 - Can Raimí

1.- Es fixa el Polígon d'actuació "PA.1- Can Raimí" 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", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecte al pla parcial aprovat que va donar lloc a la urbanització.

El POUM delimita el polígon d'actuació per a la equidistribució de càrregues i costos d'urbanització.

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

Superfície total:	340.021 m ²
Sistemes:	Espais lliures: 52.189 m ²
	Sist. hidrogràfic: 8.919 m ²
	Equipaments: 6.153 m ²
	Serveis tècnics: 416 m ²
	Vialitat: 55.442 m ²

Cessió obligatòria i gratuïta de sistemes per aquelles afectacions derivades d'ajustos viaris fets respecte a l'ordenació anterior

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de

les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 216.902 m²

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. 172. PA.2 – Can Cabot 1 (Discontinuo)

1.- Es fixa el Polígon d'actuació "PA.2 - 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", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al pla parcial aprovat que va donar lloc a la urbanització.

El POUM 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: 245.153 m² (100%)

Cessions: Espais lliures: 31.601 m² (12,89%)

Sist. hidrogràfic: 1.571 m² (0,64%)

Equipaments: 11.990 m² (4,89%)

Vialitat: 35.762 m² (14,59%)

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 164.229 m² (66,99%)

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. 173. PA.3 – Can Cabot 2

1.- Es fixa el Polígon d'actuació "PA.3 - 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 total: 21.173 m² (100%)

Cessions: Espais lliures: 2.266 m² (10,70%)

Equipaments: 973 m² (4,60%)

Vialitat: 3.869 m² (18,27%)

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 14.065 m² (66,43%)

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.- Sanejament: Atès que pel moment de desenvolupar el sector, no es pot garantir l'estat de saturació de l'EDAR de Mataró, s'haurà de preveure la inclusió d'una reserva de sol i el pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament, per enllaçar amb l'EDAR.

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. 174. PA.4 – Ampliació Polígon Nord

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.4 - Ampliació Polígon Nord" de sòl urbà no consolidat, per tal de possibilitar l'ampliació de les indústries situades en l'àmbit industrial adjacent. El seu àmbit es fixa als plànols de zonificació N.4.4

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

Superfície total: 12.422 m²
Cessions: Equipaments: 2.379 m²
Vialitat: 205 m²
Sist. Inf. ferroviària: 1.402 m²
10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Industrial Subzona 8a: 8.436 m²

L'àmbit està afectat en el seu límit est, pel Pla director urbanístic per a l'establiment de la Línia Orbital Ferroviària, en una superfície de 1.402 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 segon sexenni.

4.- Protecció front al risc d'inundació: Atès el risc d'inundació, s'haurà de realitzar una actuació perimetral allunyada de l'espai fluvial, per tal reduir la inundació perimetral. El projecte constructiu haurà de ser autoritzat per l'ACA

5.- Mesures de protecció ambiental previstes a l'ISA

Donat que l'ampliació del polígon industrial es planteja en una zona sensible des del punt de vista ambiental es condiciona el desenvolupament del mateix a l'esgotament del sòl industrial disponible del municipi.

Caldrà avaluar la inundabilitat del sector per tal de minimitzar els possibles riscos associats i tenir en compte les possibles afectacions aigües avall per la ocupació de sòl amb la implantació de nou sòl industrial donada la proximitat de dos cursos fluvials i de zones potencialment inundables.

En el desenvolupament del sector caldrà avaluar la possible afectació a la connectivitat ecològica, amb la corresponent aplicació de les mesures correctores que s'escaiguin, donada la ubicació de l'àmbit en una zona clau per la connectivitat en sentit est-oest. Alhora, caldrà minimitzar qualsevol tipus d'afectació als cursos fluvials propers a l'àmbit amb l'objectiu de garantir-ne la seva funcionalitat ecològica.

Art. 175. PA.5 – Les Escomes

1.- Es manté la delimitació del Polígon d'actuació "PA.5 - Les Escomes" com a polígon d'actuació de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar les obres d'urbanització 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 els següents :

Superfície: 42.280 m²
Sistemes: Espais lliures: 13.582 m²
Vialitat: 4.458 m²

(el 10% aprof. urbanístic ja esta cedit a l'Ajuntament)

Qualificació urbanística:

Industrial Subzona 8e: 24.240 m²

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. 176. PA.6 – La Plana

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.6 - 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.4.6

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 7a: 2.603 m²

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. 177. PA.7 – Dalipà 1

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.7 - Dalipà 1" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió del carrer Lluís Bonet i Garí i acabar les obres d'urbanització del mateix. 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", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al planejament que va donar lloc a la urbanització.

El Pla delimita el polígon d'actuació per a la equidistribució de càrregues i costos d'urbanització. El seu àmbit, així com les alineacions del vial es fixen al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 26.243 m²

Cessions: Vialitat: 2.499 m²

S.Tècnics: 200 m²

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 23.544 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.

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

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.8 – Can Serra del Puig

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.8 - 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.4.6

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

Superfície total: 15.983 m²

Cessions: Vialitat: 2.411 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 11.664 m²

Primeres cases d'estiueig Subzona 2a: 1.908 m²

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 primer sexenni.

Art. 179. PA.9 – Passatge de la Ben Plantada

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.9 - Passatge de la Ben Plantada" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de l'obtenció dels espais lliures de cessió. El sostre de nova implantació es justifica per equiparar i qualificar la finca amb les mateixes condicions i qualificació urbanística de les finques veïnes, dins la zona Unifamiliar aïllat (clau 7a), que tenen les mateixes característiques morfològiques i de serveis, i que s'emplanten dins el mateix àmbit i paisatge urbà.

El seu àmbit, així com les alineacions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 3.319 m²

Cessions: Espais lliures: 1.464 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 1.855 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. 180. PA.10 - Mas Cavaller

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.10 - Mas Cavaller" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de l'obtenció de la cessió dels terrenys de vialitat fixats dins del mateix. El seu àmbit, així com les alineacions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 5.015 m²

Cessions: Vialitat: 843m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat (Clau 7a): 4.172 m²

Obligacions: Pavimentació i enllumenat públic del carrer, així com els serveis que siguin necessaris per a l'edificació de les parcel·les pròpies.

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.11 – Can Baladia (discontinuu)

1.- Es delimita el Polígon d'actuació discontinuo "PA.11 - 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.4.6.

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

Superfície total: 11.994 m²

Cessions: Espais lliures: 1.205 m²

Vialitat: 869 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Primeres cases d'estiueig-Subzona 2 H: 9.920 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.12 – Can Cirés

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.12 - Can Cirès" 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.4.6

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

Superfície total: 3.597 m²

Cessions: Equipaments: 1.368 m²

Vialitat: 452 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Eixample unifamiliar en el nucli urbà (Clau 6b): 350 m².

Cases adossades (Clau 5b): 1.145.m², amb un màxim de 2 habitatges.

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. 183. PA.13 – Serra Lladó

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.13 - 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.4.7

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

Superfície total: 7.260 m²

Cessions: Equipaments: 6.116 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Cases adossades (Clau 5b): 1.144 m².

Obligacions: Executar les obres d'urbanització en front a la nova edificació.

Dins la qualificació urbanística de cases adossades (clau 5b) d'aquest àmbit, s'admeten únicament quatre habitatges d'aprofitament privat, adossats dos a dos, i que es situaran dins l'àmbit delimitat en el plànol de zonificació del sòl urbà (n-4.9).

Dins el sistema d'Equipaments públics s'admetran els usos esportiu, sociocultural, administratiu públic, i d'habitatges Dotacionals

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. 184. PA.14 – Can Guri

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.14 - Can Guri" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió de vialitat i 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", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al pla parcial aprovat que va donar lloc a la urbanització.

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 carrerAVINGUDA Burriac quan es va fer la urbanització de l'àmbit adjacent 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 alineacions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 28.533 m²

Cessions: Espais lliures: 1.376 m²

Vialitat: 6.520 m²

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat (Clau 7a): 20.637 m²

Obligacions: Constitució de la Junta de Conservació

Completar les obres d'urbanització.

Pagament del 50% del cost d'urbanització de la part corresponent de l'AVINGUDA. Burriac.

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. 185. PA.15 – Passeig Burriac 1

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.15 - 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", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al pla parcial aprovat que va donar lloc a la urbanització.

El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 3.290 m²

Cessions: Espais lliures: 1.374 m²

Sistema hidràulic: 1.157 m²

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat (Clau 7a): 759 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. 186. PA.16 – Passeig Burriac 2

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.16 - 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", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al pla parcial aprovat que va donar lloc a la urbanització.

El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.7

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

Superfície total: 1.078 m2

Cessions: Espais lliures: 247 m2

Sistema hidràulic: 133 m2

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat (Clau 7a): 698 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. 187. PA.17 – Dalipà 2

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.17 - Dalipà 2" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió dels terrenys destinats als sistemes d'equipament públic i vialitat inclosos dins aquest àmbit. El Pla delimita el polígon d'actuació, fixant dos parcel·les unifamiliars d'aprofitament privat per a la equidistribució de beneficis i càrregues del planejament. Els costos d'urbanització es sufragaran d'acord amb el conveni signat amb el sector de Can Barrau. El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 3.208 m2

Cessions: Equipaments: 1.940 m2

Vialitat: 331 m2

10% d'aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Eixample unifamiliar en el nucli urbà (Clau 6c): 937 m2

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. 188. PA.18 – Dalipà 3

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.18 - Dalipà 3" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu d'obtenir la cessió dels terrenys destinats als sistemes d'espais lliures i de vialitat inclosos dins d'aquest àmbit, corresponent a l'antiga urbanització realitzada a l'empara del "Plan parcial de ordenación urbana Dalipà".

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", que preveu en el seu art. 7.2 la cessió dels terrenys de sistemes urbanístics establerts en l'instrument de planejament que va donar lloc a la transformació del sòl. El POUM no preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al planejament que va donar lloc a la seva urbanització

Els costos d'urbanització del vial d'enllaç amb el carrer Lluís Bonet i Garí, es sufragaran d'acord amb el conveni signat amb el sector de Can Barrau.

El seu àmbit es fixa al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 38.982 m²

Cessions: Espais lliures: 8.166 m²

Vialitat: 6.337 m²

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat (Clau 7a): 24.479 m²

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. 189. PA.19 – Rocar d'en Serra (discontinuu)

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.19 – Rocar d'en Serra (discontinuu)" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de l'obtenció dels terrenys destinats als sistemes d'espais lliures i vialitat inclosos dins aquest àmbit. El Pla delimita el polígon d'actuació, fixant les parcel·les d'aprofitament privat per a la equidistribució de beneficis i càrregues del planejament, al costat de les edificacions existents de Can Gustà. Els costos d'urbanització es sufragaran d'acord amb el conveni signat amb el sector de Can Barrau.

El seu àmbit així com les alineacions del vial es fixen al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 3.661 m²

Cessions: Espais lliures: 2.367 m²

Vialitat: 327 m²

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística:

Cases adossades (clau 5b): 892 m²

Nucli antic (clau 1b): 402 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 segon sexenni.

Art. 190. PA.20 – Sant Ramon

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.20 - Sant Ramon", de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu, de completar el "cul de sac" i l'obertura per a vianants 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 vial. El seu àmbit, així com la traça i secció del vial es fixen al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 2.087 m2

Cessions: vialitat: 199 m2

Sist. hidràulic: 166 m2

Qualificació urbanística:

Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 1.722 m2

Al esser una actuació d'abast limitat per a l'ajust i millora de la vialitat per a vianants, no s'estableix cessió del 10% d'aprofitament urbanístic, ni reserva per habitatges de protecció pública.

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. 191. PA.21 – c/ Sant Jaume

1.- Es delimita el Polígon d'actuació "PA.21 – c/ Sant Jaume" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de l'obtenció de la cessió dels terrenys de vialitat de vianants fixats dins del mateix.

El seu àmbit, així com les alineacions dels vials es fixen al plànol de zonificació N.4.6

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

Superfície total: 443 m2

Cessions: Vialitat: 260 m2

10% aprofitament urbanístic

Qualificació urbanística: Illes d'eixample (3a): 183 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.

4.- Mesures de protecció ambiental: En el cas que compregui sòls, en els quals s'hagi desenvolupat alguna de les activitats potencialment contaminants recollides en l'annex 1 del Reial Decret 9/2005 de 14 de gener, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.

Art. 192. PA.22 – ARE El Cros

1.- El polígon correspon a l'àmbit qualificat com a ARE del Cros, dins el Pla Director Urbanístic de les ARE's del Maresme (PDU), que es destina bàsicament a usos residencials i terciaris.

L'Ajuntament voldria modificar l'ordenació i reduir els aprofitaments inicialment previstos a l'ARE en el moment de la seva aprovació, per adaptar-los a les necessitats i demandes socials actuals. Transitòriament i mentre no es modifiqui el PDU o es deixi sense efecte l'ARE, l'ordenació es regirà per les condicions normatives establertes en l'esmentat PDU, que es reproduïxen sintèticament a continuació:

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

Superfície total: 39.000 m2

Qualificació urbanística: Residencial plurifamiliar en bloc (Clau R01), (Clau R02), (Clau R03, i Terciari (Clau T01))

Densitat: 50 hab./ha., de la que en resulten 195 habitatges totals.

3.- Cessions:

Espais lliures: 11.345,58 m2

Equipaments: 6.175,16 m2

Viari: 11.668,92 m²

Cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic

4.- Usos: Els establerts en la regulació específica de l'ARE.

RESERVES DE SÒL I SOSTRE			
	Normatives	ARE El Cros	
Sup sector			39.000,00m ²
Z. verdes i Espais lliures	Decret Legislatiu 1/2005 min.20m ² /100m ² sostre edific. min. 10% sup.sector	(mínim 3.900m ²)	11.345,58m ²
Equipaments Públics	Decret Legislatiu 1/2005 min.20m ² /100m ² sostre edific. min. 5% sup.sector	(mínim 3.900m ²)	6.175,16m ²
Vials	Decret Legislatiu 1/2005		11.668,92m ²
Sol privat habitatge			7.256,00m ²
Sol privat terciari			1.300,00m ²
Sol privat total			8.556,00m ²
Sostre total Habitatge			19.463,29m ²
Habitatge Protegit	Min 50%	54,36%	10.580,24m ²
Règim general i especial	Decret Legislatiu 1/2007 mínim 20% sostre	HPO 20,00%	3.892,66m ²
		HPPC 11,80%	2.296,67m ²
	Decret Legislatiu 305/2006	HPPCCat 22,56%	4.390,92m ²
Preu concertat	mínim10% sostre		
Habitatge Lliure		45,64%	8.883,05m ²
Sostre terciari			6.946,00m ²

Régims d'habitatges	nº	sostre(m ²)	%
HLLiure	89	8.883,05	45,64%
HPO Regimen Especial	10	998,47	5,13%
HPO Regimen General	28	2.894,19	14,87%
HPPC	24	2.296,67	11,80%
HPPC Catalá	44	4.390,92	22,56%
TOTAL	195	19.463,29	100,00%

5.- Sanejament: Atès que pel moment de desenvolupar el sector, no es pot garantir l'estat de saturació de l'EDAR de Mataró, s'haurà de preveure la inclusió d'una reserva de sol i el pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament, per enllaçar amb l'EDAR.

D'acord amb l'article 38 del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'EDAR les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers

6.- Protecció front al risc d'inundació: Tot i que la condició d'inundació es moderada per a períodes de retorn de 100 i 500 anys, s'haurà de preveure dins els espais lliures entorn al torrent, un àmbit de basa de laminació per a limitar-ne els seus efectes negatius. Aquesta actuació haurà de ser autoritzada per l'ACA.

7.- El sistema d'actuació previst és el de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació, essent l'administració actuant el consorci urbanístic que es constitueixi entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament d'Argentona.

8.- Mesures de protecció ambiental previstes a l'ISA

Ubicar els espais lliures del sector a les zones que limiten amb l'àmbit industrial i el pas de la C-32 amb l'objectiu de que actuïn com a zona tampó amb aquests usos més intensius i les zones d'habitatges, alhora que tinguin la funció d'apantallament visual i acústic. Es prioritzaran les espècies vegetals que permetin una major absorció de les emissions acústiques i atmosfèriques derivades dels usos industrials i la infraestructura de comunicació amb l'objectiu de minimitzar l'afectació a la població.

Tenir en compte el pas del torrent pel nord del sector i integrar-lo en l'ordenació en la mesura del possible, tot garantint la seva funcionalitat connectora donat que l'àmbit es situa a nivell territorial en un punt crític per la connectivitat segons l'avaluació ambiental del Pla Territorial Metropolità.

Adopció de mesures de construcció o reordenació susceptibles de protegir la nova edificació contra el soroll; disposició, si escau, de les dependències d'ús sensible al soroll a la part de l'edifici oposada al soroll; insonorització dels elements de construcció; i/o apantallament per motes de terra o barreres artificials en la proximitat de carretera.

Avaluar la inundabilitat que presenta el sector i incorporar mesures (bé a l'interior de l'àmbit, bé al seu entorn) que evitin la possible afectació derivada del risc d'inundació.

Caldrà tenir en compte allò establert en els processos d'avaluació ambiental del pla director de l'ARE, a partir del qual s'adoptaran mesures per millorar-ne l'adequació ambiental.

En el cas que s'hagin desenvolupat en el passat alguna de les activitats potencialment contaminants, recollides en l'annex 1 del Reial Decret 9/2005, caldrà donar compliment a les determinacions d'aquesta norma.

Art. 193. PA. 23 – Can Barrau

Es delimita el Polígon d'actuació PA. 23 – Can Barrau de sòl urbà consolidat, per tal de finalitzar les obres pendents per a l'arranjament dels espais lliures d'aquest antic pla parcial, que assoleixen una superfície de 3,74 has., d'acord amb el projecte i compromisos signats amb la promotora per a la finalització de les obres.

El seu àmbit així com la delimitació dels espais lliures es fixen al plànol de zonificació N.4.6

TÍTOL VIII: REGULACIÓ DETALLADA DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS COMUNS

Art. 194. 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. 195. 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 terrenys corresponents al domini públic hidràulic, i les vies o camins oberts de titularitat pública, excepte en el cas d'haver estat adquirits com a béns 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 hidràulics que justifiquin la compatibilitat de les propostes d'ordenació amb les rieres corresponents.. 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.
- g) Els nous desenvolupaments urbans hauran d'evitar que s'incrementi de manera significativa el risc d'incendi forestal per efecte de l'augment de la perillositat o de la vulnerabilitat.

Art. 196. 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. 197. 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 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, atès que ja es troba classificat en el planejament vigent anterior.

Art. 198. 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 del TRLU.

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. 199. 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. 200. 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 confrontants.

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 dels 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 i incorporarà l'estudi de la seva integració paisatgística amb relació al seu entorn, mantenint en la 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 en el moment de l'aprovació del pla parcial, establint que no podrà efectuar-se el desenvolupament de la segona fase fins que la primera hagi assolit un nivell de consolidació no inferior al 60% de la primera fase.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són 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 36% del sostre residencial del sector es destinarà a habitatge de protecció pública, que s'adequarà a les modalitats i percentatges fixats en la legislació vigent, amb un mínim del 20% per habitatges de protecció oficial de règim general.

2.- Cessions mínimes :

Espais lliures:	39% de l'àmbit del sector
Equipaments:	8% de l'àmbit del sector
	10% de l'aprofitament urbanístic del sector

3.- Sanejament:

Atès que pel moment de desenvolupar el sector, no es pot garantir l'estat de saturació de l'EDAR de Mataró, s'haurà de preveure la inclusió d'una reserva de sol i el pressupost necessari per a la instal·lació d'un sistema de depuració propi. No obstant això, i en el tràmit de comunicació del projecte d'urbanització per l'Ajuntament, l'ACA avaluarà si pot ser viable la connexió dels sectors al sistema públic de sanejament i, en cas afirmatiu, admetrà la subscripció del Conveni de sanejament, per enllaçar amb l'EDAR.

D'acord amb l'article 38 del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, la xarxa d'aigües pluvials haurà d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'EDAR les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

4.- Condicions de desenvolupament:

L'ordenació del pla parcial incorporarà les següents condicions:

Preveure una franja aproximada de 20 m. entre el sòl no urbanitzable i les noves edificacions.

Minimitzar l'afectació de l'espai arbrat tangent a la riera del Collell.

Estudiar la connexió entre el nou parc de la riera del Collell i la zona verda del Turó de Sant Sebastià.

Adoptar mesures per la màxima adaptació topogràfica de les edificacions.

Destinar els espais al voltant de la riera del Collell preferentment a espais lliures per tal de configurar un parc lineal al llarg de la riera i millorar la connexió d'aquest amb el sòl no urbanitzable.

5.- Mesures de protecció ambiental previstes a l'ISA

El pla parcial haurà d'esser objecte com a mínim, d'avaluació ambiental estratègica simplificada.

Tractament paisatgístic específic de la façana del sector que limita amb el sòl no urbanitzable. En concret, es proposa cercar un tractament naturalitzat de les zones verdes del perímetre del sector en consonància amb l'entorn natural en que es localitzen, per tal de millorar la integració paisatgística i la transició amb el sòl no urbanitzable.

Retirada prèvia, conservació i reaprofitament de la capa de terra vegetal amb valor agronòmic per a la seva reutilització en l'enjardinament dels espais lliures i, si s'escau, en cobertes verdes.

Realitzar un estudi previ de la vegetació existent al sector i, en cas de determinar la presència d'espècies d'interès o protegides, preservar-les sempre que sigui viable a través de la seva integració dins de les zones verdes previstes.

Identificació dels elements de valor del patrimoni agrari per a la seva i preservació i integració en els espais lliures.

Prendre en consideració el procés d'avaluació ambiental de la Modificació Puntual del Pla general municipal d'ordenació als sectors de sòl urbanitzable no delimitat E i B – El Collell al terme municipal.

Integrar el pas del curs hidrològic en la ordenació del sector mirant de concentrar els espais lliures en l'àmbit d'influència del mateix i millorant-ne l'estat actual, per tal de garantir la seva funcionalitat ecològica i minimitzar-ne la possible afectació.

Garantir la continuïtat i l'accessibilitat del sector en relació al sòl urbà contigu i dels accessos de l'àmbit.

6.- El sistema d'actuació:

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

Art. 201. Sector SUD-1 El Collell. Usos admesos

Els usos permesos als sectors SUD-1 El Collell són els següents:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

Allotjament col·lectiu

Hoteler

Restauració

(*) Petits establiments comercials (PEC)

Petits, mitjans i grans establiments comercials singulars (ECS).

Oficines

Taller artesanal, i taller petit,

Garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers

Públic administratiu

Sanitari-sociosanitari

Educatiu

Esportiu

Recreatiu

Sociocultural.

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 DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS

Art. 202. 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 al TRLU, i per la legislació sectorial aplicable.

El sòl no urbanitzable, en els àmbits o zones que així ho determini aquest planejament, pot ésser 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 a l'article 47 del TRLU.

Art. 203. 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 - Céllecs inclosos dins l'actual Parc de la Serralada Litoral, així com els espais de la xarxa Natura 2000, i té 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. 204. 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)

Art. 205. 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, cinc àmbits específics a regular mitjançant un pla especial d'integració i restauració mediambiental i paisatgística.

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.

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.

2).- 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.

3).- 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.

4).- Pla Especial de la cantera Can Busquer, amb la finalitat d'establir les mesures de restauració ambiental de l'àmbit d'explotació de la cantera de Can Busquer.

5).- El Pla Especial de la cantera Can Feu, amb la finalitat d'establir les mesures de restauració ambiental de l'àmbit d'explotació de la cantera de Can Feu.

Art. 206. Estudi d'impacte i integració paisatgística

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. 207. Informe d'impacte i integració paisatgística

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 TRLU.
 - 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 TRLU 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 TRLU.
 - 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 TRLU.
 - 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 TRLU.
4. 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. 208. 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. Caldrà tenir el PAM per incendis forestals permanentment actualitzat i vigent.

CAPÍTOL SEGON.- ELEMENTS BÀSICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

Art. 209. 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. 210. Estructura de la propietat del sòl. Finques i parcel·lacions

1.- D'acord amb el que estableix l'art. 47.2 del TRLU, 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.

2.- Es consideraran també indivisibles les finques rústiques actuals que resultin inferiors al doble de la unitat mínima de conreu agrícola o de la unitat mínima forestal, llevat que, en finques de menor extensió, la part segregada s'agrupi immediatament amb una finca veïna i que la resta resultant de la finca matriu tingui una superfície igual o superior a la mínima que li correspongui.

3.- 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.

- 4.- 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.
- 5.- Als efectes de l'anterior disposició les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

Art. 211. 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. 212. 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. 213. 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'aresta més propera de l'explanació dels camins rurals.

3. Obertura de nous camins rurals. 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 un pla de gestió forestal o en programes de l'Administració Forestal i/o Agrícola, 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.- El ferm de les vies rurals i itineraris paisatgístics situades en indrets de marcat significat paisatgístic o territorial, serà generalment de sauló o altre material permeable. 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. 214. 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) 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) No s'admet la construcció de tanques opaques, incloses les tanques vegetals, per quant constitueixen elements estranys en el paisatge rural del Maresme, que poden comportar importants impactes paisatgístics. Les necessitats d'establir barreres visuals s'hauran de resoldre mitjançant la plantació d'arbrat o vegetació arbustiva separada de la tanca i disposada de manera aleatòria, evitant la formació de fileres o altres ordenacions regulars.

3. En els àmbits inclosos dins els espais d'interès natural de La Conreria–Sant Mateu-Céllecs, inclosos dins l'actual Parc de la Serralada Litoral, prevaldran les determinacions més restrictives entre les establertes en aquest mateix article i les establertes en la normativa del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

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. 215. 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'alloc (*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. 216. 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 Béns 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. Les actuacions que es prevegin en relació a arbres i arbredes d'interès comarcal i local se subjectaran a allò establert al Decret 47/1988, de 9 de juny, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local, i al Decret 120/1989, de 17 d'abril, sobre declaració d'arbredes monumentals, d'interès comarcal i local.

7. Totes aquelles intervencions en l'arbrat que afecti elements catalogats, hauran de tenir la pertinent autorització municipal.

Art. 217. Catàleg de masies o cases rurals.

1.- D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 del TRLU, 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. 218. Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental.

El POUM incorpora els béns a protegir del sòl no urbanitzable, definits dins el "Catàleg de béns protegits", i que es grafien als plànols normatius n-3.1 a n-3.6 de "Zonificació del sòl no urbanitzable", i al plànol n-3.7 de "Béns 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. 219. Modificació del relleu. Moviments de terres i activitats extractives.

1.- D'acord amb l'establert l'article 187.f del TRLU, 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. D'acord a l'establert a l'art. 49.1 del TRLU, el procediment per a l'autorització d'activitats extractives s'ajustarà a les determinacions de l'art. 48 d'aquesta Llei.

L'autorització d'activitats extractives es farà per fases d'explotació amb una superfície màxima de 1 Ha. per a cada fase, i una durada no superiors a 5 anys. La sol·licitud haurà d'incorporar un estudi de restauració del sòl i integració paisatgística per a cada fase, que s'haurà de fer efectiu, a la clausura de cada fase.

2.- No s'admetran altres moviments de terres que els que tinguin per objectiu la millora de les condicions de l'explotació agrícola, o els que siguin necessaris per a l'implantació d'instal·lacions i edificacions degudament autoritzades.

La realització de moviments de terres i actuacions de millora de les propietats del sòl, hauran 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 1,50 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.

Els marges o talussos resultants, no tindran una pendent superior al 50%, per a permetre la revegetació. En el cas de resoldre els marges d'una explanació mitjançant murs de contenció, aquests hauran d'esser murs de pedra seca d'una alçada no superior a 1,50 m. No seran admissibles en cap cas, els murs d'escullera. 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. – S'admeten les activitats extractives en les diferents zones del sòl no urbanitzable, subjectes a les condicions i limitacions que estableixen la legislació sectorial i els plans territorials corresponents.

CAPÍTOL TERCER - REGULACIÓ GENERAL DELS USOS, EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**Art. 220. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.**

1.- Disposicions generals dels usos: D'acord amb l'article 47 del TRLU, 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 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.

Es consideren incompatibles i queden prohibits en la totalitat del sòl no urbanitzable tots aquells usos que lesionin el valor específic que en cada zona es defineixi. En particular, es consideren incompatibles els usos de kàrting i les activitats esportives amb vehicles motoritzats.

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. L·lindars d'edificació

Als efectes previstos a l'article 49 del TRLU, pel establiment de l·lindars relatius a les activitats agràries, s'estableixen els següents l·lindars:

- 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 l·lindars s'hauran de sotmetre, prèviament a la concessió de la llicència, a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb l'establert en l'article 49.2 del TRLU actualment vigent.:

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. 221. 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'envasat, 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 TRLU.

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:

3.1. 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.

- a) **Dimensions:** La superfície màxima no superarà els 50 m² per ha. de sòl destinat al conreu agrícola, amb una superfície total de 250 m². L'alçada màxima serà de 7 m. al punt més alt de la coberta, mesurat respecte al punt més baix del terreny que ocupin.

Les dimensions dels magatzems agrícoles i construccions auxiliars, quan superin els límits fixats a l'art. 68.8.d) del Reglament, i d'acord amb el que determini la llei sectorial vigent, es definiran en un projecte tècnic d'acord amb l'art. 48.1.b) del Reglament, sense altres limitacions prèvies i restarà justificada per un estudi agronòmic, que justifiqui la necessitat de maquinària i el volum d'emmagatzematge dels productes obtinguts en l'explotació agrària. Els projectes s'hauran de sotmetre, prèviament a la concessió de la llicència, a l'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb l'establert en l'article 49.2 del TRLU actualment vigent

Els magatzems i construccions auxiliars es separaran 4 metres de les partions del veïns i 6 m. de l'aresta més propera de l'esplanació dels camins.

- b) **Limitacions:** Es prohibeix la construcció de magatzems agrícoles en finques de superfície inferior a la unitat mínima de conreu. S'admet no obstant en aquestes finques, l'edificació d'una caseta d'eines, de superfície no superior a 15 m², exclusivament

Es prohibeix l'edificació de nous magatzems agrícoles en sòls amb pendent superior al 20%

- c) **Finalització de l'activitat:** S'estableix l'obligació d'enderroc dels magatzems agrícoles i de restauració del terreny a la clausura de l'activitat agrícola.

3.2.- 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 alçaria 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. S'estableix no obstant, una ocupació màxima amb hivernacles del 50% de la superfície de la finca.

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'aresta més propera de l'esplanació 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) 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.
- d) Finalització de l'activitat: 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.

3.3. 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'entenen com activitats compresa en l'ús ramader les que es detallen a l'annex I, del Decret 40/2014, de 25 de març, d'ordenació de les explotacions ramaderes.

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, cunícula, oví i cabrum, 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. També s'admetrà l'activitat apícola.

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 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, 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 respecte de les finques veïnes. També hauran de respectar una separació mínima de 50 m. respecte a les carreteres i camins públics.
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 respecte de les finques veïnes.
- c) Terrenys amb pendent: Es prohibeix l'edificació de noves granges en sòls amb un pendent superior al 20%.
- d) 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.
- e) Condicions de l'edificació: Les edificacions tindran una superfície construïda no superior a 1.000 m² per Ha. de sol destinat a conreu agrícola, amb una superfície total màxima de 6.000 m² i sempre condicionat al compliment de la normativa sectorial. La superfície construïda màxima de cada edificació aïllada serà de 1.000 m². L'alçada màxima serà de 7 m. al punt més alt de la coberta, mesurat respecte al punt més baix del terreny que ocupin. En qualsevol cas, la necessitat del volum d'edificació haurà d'estar degudament justificat en el corresponent projecte tècnic.

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.

- f) Finalització de l'activitat: S'estableix l'obligació d'enderrocar les construccions i de la restauració del terreny a la clausura de l'activitat ramadera

3.4. Hípiques i centres eqüestres:

Són activitats que, malgrat desenvolupar-se amb animals, tenen una destinació esportiva i de lleure, i que s'inclouen per tant, en el supòsit d'activitats esportives o de lleure d'interès públic, d'acord amb l'establert en l'article 47.4 del TRLU.

La regulació específica de les hípiques i els centres eqüestres s'adequarà a les condicions següents:

- a) Limitacions: L'obertura de noves hípiques i centres eqüestres (en endavant, hípiques) 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/o agroforestal (clau AF). D'acord amb la legislació vigent, les hípiques han d'estar inscrites en el Registre de nuclis zoològics de Catalunya

No s'admeten altres construccions que les destinades a l'establiment dels cavalls i a magatzem. Es prohibeixen les construccions de nova planta destinades al cobriment de pistes d'equitació, a bars o restaurants, a club social i a qualsevol altra us complementari de l'activitat hípica. En tot cas, aquestes activitats complementàries se situaran, exclusivament, en edificacions incloses en el catàleg de masies i cases rurals.

Les hípiques no es poden situar en terrenys de pendent natural superior al 20%.

- b) Dimensions: Les hípiques tindran una superfície construïda no superior a 200 m² per hectàrea de la finca, amb una superfície màxima total de 1.000 m². L'alçada màxima serà de 7 m al punt més alt de la coberta, mesurat respecte el punt més baix del terreny que ocupin. En qualsevol cas, la necessitat del volum d'edificació haurà d'estar degudament justificada en el corresponent projecte tècnic.

- c) Característiques constructives: Les construccions, seran en la seva major part de fusta, amb coberta inclinada a una o dos vessants. Els acabats i l'adequació estètica han d'integrar-se en l'entorn on s'ubiquin.

No s'admet la instal·lació de rètols i publicitat que malmeti la qualitat paisatgística de l'indret.

No s'admet la utilització d'aparells d'amplificació de so a excepció de festes tradicionals o altres activitats puntuals degudament autoritzades

El projecte ha de conservar els elements naturals característics de la zona, i preveure els serveis d'evacuació i tractament de residus que siguin necessaris.

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.

- d) Finalització de l'activitat: S'estableix l'obligació d'enderrocar les construccions i de la restauració del terreny a la clausura de l'activitat hípica.

3.5. Cria de gossos i centres d'ensinistrament caní, o d'altres animals de companyia:

Compren les instal·lacions per a la cria de gossos i els centres d'ensinistrament caní o d'altres animals de companyia. Aquestes instal·lacions no es consideren en aquest POUM dins l'ús ramader, de forma que per a la seva implementació en el territori hauran de complir amb el tràmit administratiu que preveu la llei per a actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural.

A més les instal·lacions per a la cria de gossos o d'altres animals de companyia s'adequarà a les condicions següents:

- a) Les instal·lacions per aquests usos es separaran un mínim de 300 m. de totes les zones urbanes residencials. També mantindran una separació mínima de 150 m. de tots els habitatges existents en sòl no urbanitzable, excepte que es disposi de l'autorització per escrit del propietari corresponent que autoritzi una menor distància.

- b) El projecte s'acompanyarà d'un estudi d'integració paisatgística, que fixarà les plantacions d'arbrat i d'arbustives necessàries per a facilitar la mimetització i la integració de les instal·lacions en el seu entorn.
- c) Pel que fa als centres d'ensinistrament caní o d'altres animals de companyia, només poden desenvolupar-se en un àmbit tancat i no pot implicar la permanència de gossos o animals de companyia sense el seu propietari.
- d) D'acord amb la legislació vigent, les instal·lacions han d'estar inscrites en el Registre de nuclis zoològics de Catalunya.

3.6. 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) Limitacions: Es prohibeix la construcció de centres de jardineria en finques de superfície inferior a la unitat mínima de conreu.
- b) Dimensions: La superfície màxima del centre de jardineria o espai de venda, no superarà els 50 m² per ha. de sòl destinat al cultiu de plantes, amb una superfície total de 250 m². L'alçada màxima serà de 7 m. al punt més alt de la coberta, mesurat respecte al punt més baix del terreny que ocupin.
La superfície i ocupació màxima dels hivernacles no superarà el 50% de la superfície total de la finca, i tindran una alçada total màxima de 5 mts.. L'ombra d'aquestes construccions no afectarà l'explotació veïna, en cas contrari caldrà reduir l'alçada o augmentar la separació. En qualsevol cas, la necessitat del volum d'edificació haurà d'estar degudament justificada en el corresponent projecte tècnic.
Els centres de jardineria i els hivernacles es separaran 4 metres de les partions del veïns i 6 m. de l'aresta més propera de l'esplanació dels camins.
- c) Aparcament: 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.
Els paviments d'aparcaments i accessos seran de grava o sauló; no s'admeten els paviments no permeables.
- d) Finalització de l'activitat: S'estableix l'obligació d'enderroc de les construccions i de restauració del terreny a la clausura de l'activitat de centre de jardineria.
- e) 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. 222. 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.- 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 de l'aresta més propera de l'esplanació dels camins rurals.

3.- Finalització de l'activitat: En el supòsit que s'exhaurís el interès públic, l'Ajuntament podrà no renovar la llicència d'activitat. S'estableix l'obligació d'enderrocar les construccions i instal·lacions i de restauració del terreny a la clausura de l'activitat d'interès públic.

Art. 223. Condicions per a noves instal·lacions de serveis tècnics

1.- L'autorització de noves instal·lació de serveis tècnics, es tramitaran per regla general, com a activitats o instal·lacions d'interès públic, d'acord amb el procediment regulat en l'article 48 del TRLU.

Quan per la seva dimensió i extensió territorial puguin tenir una incidència ambiental o paisatgística negativa en l'entorn natural, serà preceptiva la tramitació d'un pla especial. Es considerarà en tot cas, que la tramitació d'un pla especial d'infraestructures serà preceptiu per a l'extensió de noves infraestructures de línies elèctriques d'alta o mitja tensió, gasoductes, canonades d'aigua i noves línies telefòniques, que tinguin una dimensió superior als 500 m. lineals.

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.

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 21/2013.

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 9/2014, de 9 de mayo, 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, facilitant el desplegament de les xarxes i garantint la lliure competència entre els operadors.

L'administració pública fomentará la celebració d'acords voluntaris entre els operadors per la ubicació compartida i l'ús compartit d'infraestructures situades en béns de titularitat pública o privada.

CAPÍTOL QUART - QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ 1 – ZONA DEL PLA d'ESPAIS d' INTERÈS NATURAL (Clau PEIN)

Art. 224. 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–Cèllecs, inclosos dins l'actual Parc de la Serralada Litoral.

L'espai de la Conreria-Sant Mateu-Cèllecs, 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-Cèllecs, 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'Òrrius.

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–Cèllecs", aprovat definitivament el 25 de maig de 2004, i publicat en el DOGC núm. 4154 de 15 de juny de 2004.

A l'espai de la xarxa Natura 2000, que coincideix al municipi amb el PEIN, és d'aplicació l'acord de Govern GOV/112/2006, de 5 de setembre, pel qual es designen zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) i s'aprova la proposta de llocs d'importància comunitària (LIC), així com l'acord GOV/150/2014, de 4 de novembre.

Els projectes que estiguin situats dins aquest àmbit de la xarxa Natura 2000, el qual inclou algunes masies i cases rurals catalogades, entre d'altres, s'hauran de sotmetre a la tramitació corresponent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental

En tant que no s'ampliï l'àmbit del Pla Especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria-Sant Mateu-Cèllecs, seran d'aplicació en l'àmbit d'ampliació de l'EIN de la Conreria-Sant Mateu –Cèllecs aprovada pel govern municipal en data 9/04/2013, les condicions establertes per aquest POUM en relació a la zona de protecció forestal (PF), en tot allò que no sigui contradictori amb les determinacions del PEIN:

SECCIÓ 2 – ZONA DE PROTECCIÓ FORESTAL (Clau PF)

Art. 225. 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. 226. Zona de Protecció Forestal. Condicions d'ús i edificació.

1.- 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 en règim extensiu i 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. S'admeten no obstant, la construcció de refugis temporals per al bestiar, amb la superfície mínima i estrictament imprescindible i sense que comportin en cap cas la tala d'arbres ni la realització de moviments de terres.

2.- 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 Catàleg de béns protegits se subjectaran a més, a les condicions de manteniment i protecció del patrimoni arquitectònic establertes en aquest.

3.- D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic.

4.- Així mateix es seguiran les prescripcions generals establertes als capítols II i III del present Títol, per al sòl no urbanitzable.

Art. 227. 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. 228. 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. 229. Zona de Protecció Agrícola. Condicions d'ús i edificació.

1.- Els usos admesos com a prioritaris en aquesta zona son l'explotació de l'activitat agrícola, conreu protegit, hivernacles, explotació de l'activitat pecuària per la cria, engreix i reproducció d'animals, i l'habitatge rural.

2.- 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 Catàleg de béns protegits se subjectaran a més, a les condicions de manteniment i protecció del patrimoni arquitectònic establertes en aquest.

3.- Per a l'autorització de construccions i 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. 220, no caldrà la tramitació del procediment previst als articles 48 i 49 del TRLU, essent suficient l'atorgament de l·licència municipal.

4.- D'acord amb la finalitat i el procediment fixat a la legislació urbanística vigent (arts. 47.4 i 48 del TRLU), es podran autoritzar obres o instal·lacions d'interès públic, que siguin incompatibles amb els usos urbans, inclosos les hípiques i centres eqüestres i els centres de cria o guarda de gossos i d'ensinistrament caní, o altres animals de companyia

5.- Així mateix es seguiran les prescripcions generals establertes als capítols II i III del present Títol, per al sòl no urbanitzable.

SECCIÓ 4 – ZONA AGROFORESTAL (Clau AF)

Art. 230. Zona Agroforestal. Definició i objectius

1.- **Definició:** Correspon a àrees d'extensió reduïda que mantenen prats intercalats en boscos, bosquines o matollars, i que en la seva major part corresponen a antics bancals o feixes de conreus abandonades, que han estat ocupats progressivament per àmbits boscosos.

2.- **Objectius:** Es d'interès del municipi, el de facilitar la recuperació d'aquests àmbits de feixes de conreu abandonats, per la seva incorporació a l'activitat agrícola, amb conreus de proximitat, hortofrutícoles, floricultura o vinyes.

Aquests espais agroforestals conformen biòtops d'especial interès ambiental i paisatgístic, com a elements d'equilibri territorial i de foment de la biodiversitat, així com de conservació del patrimoni natural i cultural del municipi.

Donada la seva situació i característiques, s'admet específicament en aquests àmbits, la rompuda dels àmbits boscosos en cas necessari, per a la seva recuperació total o parcial per a usos exclusivament agrícoles,

Art. 231. Zona Agroforestal. Condicions d'ús i edificació.

1.- Els usos admesos en aquesta zona son prioritàriament els de la seva recuperació per a l'explotació de l'activitat agrícola, amb conreus de proximitat, hivernacles hortofrutícoles, floricultura o vinyes.

No s'admeten els usos d'activitat pecuària per la cria, engreix o reproducció d'animals, ni tampoc altres usos, inclosos els d'interès públic.

2.- 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 "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.

3.- Així mateix es seguiran les prescripcions generals establertes als capítols II i III del present Títol, per al sòl no urbanitzable.

SECCIÓ 5 – ZONA DE PROTECCIÓ HIDROGRÀFICA (Clau PH)**Art. 232. Zona de protecció hidrogràfica. Definició**

Constitueix la zona de protecció hidrogràfica els terrenys públics o privats 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).

Art. 233. 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, arbres, 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 concorrent amb la del òrgan forestal competent.

Art. 234. 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

TITOL X - CATÀLEG DE BÈNS PROTEGITS

CAPITOL PRIMER - DISPOSICIONS GENERALS

Art. 235. Marc Jurídic

El present Catàleg de béns protegits es desenvolupa i regula d'acord amb l'article 71 del TRLU i 95 del DL 305/2006, Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Art. 236. Objecte de la Normativa de protecció del patrimoni

- Regular les intervencions en els elements que pels seus singulars valors o característiques urbanístiques, arquitectòniques i naturals siguin objecte d'una especial protecció.
- Es consideren objecte d'aquesta protecció: els jaciments arqueològics; l'arquitectura religiosa, l'arquitectura civil, l'arquitectura militar, els béns d'interès industrial i els béns d'interès paisatgístic i ambiental, entenent com a tal no tan sols espais amb valors naturals destacats (orografia, hidrografia, flora i fauna), sinó també tots aquells conjunts urbans (carrers, barris, etc...) amb unes característiques determinades que els confereixen una unitat considerada valorable des d'un punt de vista etnològic, històric o social.
- Establir i fomentar les mesures i actuacions públiques i privades necessàries per a la protecció dels elements catalogats i dels seus entorns.
- Establir el règim d'edificació i ús dels monuments i conjunts catalogats, juntament amb la normativa tècnica per a les intervencions, les formes d'actuació, de col·laboració i ajut de l'administració i el règim disciplinari de correcció de les infraccions.

Art. 237. Desenvolupament urbanístic del Catàleg

- 1- Les normes que desenvolupa el present document, completen les disposicions esmentades a l'article 71 del TRLU, i a l'article 95 del RLUC.
 - 2- Es podran desenvolupar Plans Especials Urbanístics d'acord amb l'article 67.b del TRLU que afectin a conjunts complets, a un o varis elements catalogats, per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics amb la finalitat de precisar els elements a protegir o les actuacions a realitzar, sempre que aquests plans no contradiguin cap de les prescripcions d'aquest catàleg. Si existissin contradiccions aquests plans s'hauran de tramitar simultàniament modificacions del catàleg.
 - 3- Es podran desenvolupar Plans de Millora Urbana d'ordenació Volumètrica en els termes previstos en l'apartat 1.b) de l'article 70 del TRLU per a la parcel·lació d'aquelles parcel·les que compleixen els requisits per a parcel·lar-se d'acord amb el planejament vigent, però que la catalogació de l'edificació existent impedeix aquesta possibilitat, amb l'objectiu de que puguin esgotar l'aprofitament urbanístic que el planejament vigent els atorga de forma coherent amb l'entorn.
- Amb el mateix fi, aquests plans de millora urbana permetran, flexibilitzar l'alçada reguladora, la fondària, la separació a partions i l'ocupació.

Art. 238. Classificació dels béns catalogats segons el règim jurídic

El patrimoni objecte de protecció es classifica, a efectes d'aplicació de la present normativa en les següents categories:

- **BCIN:** Els declarats Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català.
- **BCIL:** Els declarats Béns Culturals d'Interès Local (BCIL) d'acord amb la Llei 9/1993 de 30 de setembre del Patrimoni Cultural Català. Constitueixen aquest grup 2 tipus d'elements catalogats:

Edificis i elements aïllats, o conjunts i ambients urbans que formaven part del **Catàleg Municipal** de Patrimoni Arquitectònic abans de l'aplicació de l'actual Llei del Patrimoni Cultural català, i que per tant, van ser declarats automàticament Béns Culturals d'Interès Local d'acord amb la llei.

Edificis, elements aïllats, conjunts ambientals urbans, entorns naturals i restes arqueològiques, que fins ara no formaven part del Catàleg Municipal de Patrimoni Arquitectònic i que aquest document cataloga. D'acord amb l'article 17.2 de la Llei 9/1993 l'aprovació d'aquest Catàleg per part del Ple de l'ajuntament, farà que puguin ser incorporats al llistat de **Béns Culturals d'Interès Local** actual de Argentona, sempre que se segueixin els passos que l'esmentat article preveu.

- **CM: Els declarats Catàleg Municipal.** Edificis, elements aïllats, conjunts ambientals urbans, elements naturals o entorns paisatgístics sobre els quals es considera necessari establir una protecció tot i que no tenen l'entitat suficient per incorporar-se als béns culturals d'interès local o tractar-se d'elements als que no es refereix la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

La protecció dels elements patrimonials declarats com a Béns cultural d'interès nacional es regiran per les disposicions establertes per l'organisme o la llei que ha generat llur protecció, i en concret per les disposicions de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

La protecció dels Béns culturals d'interès local, es regiran per les disposicions de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català i per les disposicions que s'inclouen en la present normativa, sempre que aquesta no sigui contradita per alguna disposició de rang superior que s'aprovi amb posterioritat a la present.

Les normes que es desenvolupen a continuació, completen les disposicions esmentades, en els termes previstos en l'article 95.2 del RLUC. Si en algun cas hi hagués contradicció entre dita llei o altra disposició de rang superior i la present normativa, s'entendrà que serà d'aplicació la normativa de major preservació del patrimoni protegit. En el supòsit d'una causa d'interès general que perjudiqués al bé protegit, l'administració competent haurà d'emetre l'acord sobre l'interès general corresponent de forma justificada.

Art. 239. Classificació dels béns catalogats segons la seva tipologia

D'acord amb els criteris de l'article 7 de la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català els elements inclosos en aquesta normativa es classifiquen en:

- **Element arquitectònic:** construcció o altra obra material produïda per l'activitat humana que configura una unitat singular. En aquest Catàleg formen part d'aquesta classificació els edificis històrics, tant edificacions singulars, com habitatges entre mitgeres i masos que formen part del sòl urbà, així com capelles o masos històrics i habitatges rurals en sòl no urbanitzable.

Aquest catàleg de béns d'interès defineix aquest grup **d'elements arquitectònics** amb el **codi "E"**.

- **Conjunt:** agrupació de béns immobles, continu o dispers, que constitueix una unitat coherent i delimitable amb entitat pròpia, encara que cadascun individualment no tingui valors rellevants.

Aquest catàleg de béns d'interès identifica els **conjunts** amb el **codi "C"**.

- **Zona Arqueològica:** lloc on hi ha restes de la intervenció humana que solament és susceptible d'ésser estudiat en profunditat amb la metodologia arqueològica, tant si es troba en la superfície com si es troba en el subsòl.

En el cas que els béns culturals immobles definits tinguin en el subsòl restes que solament siguin susceptibles d'ésser estudiades arqueològicament, tindran també la condició de zona arqueològica.

Aquest catàleg de béns d'interès identifica les **zones arqueològiques** amb el **codi "Q"**.

D'acord amb l'article 95 del Reglament de Llei d'Urbanisme (DL 305/2006) que a més de referir-se al patrimoni cultural afegeix els valors paisatgístics i ambientals, aquest catàleg afegeix les següents tipologies:

- **Arbres:** espècies vegetals de caràcter arbori que destaquen per la seva singularitat en relació a l'edat, grandària, representativitat o posicionament
Aquest catàleg de béns d'interès identifica les **Arbres protegits** amb el codi "A".
- **Jardins i arbredes:** entorns a protegir degut a la concurrència de conjunts d'espècies vegetals d'interès, ja siguin de caràcter ornamental (Jardins) o de caràcter natural (arbredes)
Aquest catàleg de béns d'interès identifica els **Jardins i Arbredes protegides** amb el codi "J".
- **Camins:** Conjunt d'elements humans i naturals que configuren l'ambient dels camins històrics i recorreguts d'interès paisatgístic.
Aquest catàleg de béns d'interès identifica els **Camins protegits** amb el codi "M".
- **Fonts, mines i pous:** Construccions i instal·lacions històriques dedicades a l'aprofitament dels recursos hídrics del municipi, que destaquin pel seu grau de conservació, pel seu simbolisme en vers les costums de la població.
Aquest catàleg de béns d'interès identifica les **Fonts, mines i pous protegits** amb el codi "F".
- **Rieres i torrents:** entorns dels cursos d'aigua del municipi que destaquin per les seves característiques, naturals o paisatgístiques.
Aquest catàleg de béns d'interès identifica **les rieres protegides** amb el codi "R".

Art. 240. Classificació dels béns catalogats segons el Nivell de Protecció

La protecció dels elements catalogats, ja sigui individualment o en conjunt es precisa en relació al seu valor específic.

Per als elements catalogats individualment i pels conjunts es defineixen els següents nivells de protecció:

- **Nivell 1: Protecció Integral**
Correspon a edificis o elements de caràcter singular, que pel seu gran valor arquitectònic, per la seva singularitat o per tractar-se d'elements de caràcter escultural, son considerats "monuments" en el seu conjunt.
També correspon a elements paisatgístics o naturals, la protecció dels quals impedeix qualsevol transformació dels mateixos.
- **Nivell 2: Protecció tipològica**
Correspon a edificis o altres elements catalogats, el valor dels quals resideix principalment en la seva estructura tipològica, exteriorment reflectida en les façanes i el volum, i interiorment en la disposició dels elements comuns (vestíbul, caixa d'escala, estructura, etc.) que constitueixen les parts protegides.
També inclou a aquells elements paisatgístics o naturals en el que s'han de protegir els elements que els caracteritzin.
- **Nivell 3: Protecció Ambiental**
Correspon als edificis el valor dels quals radica fonamentalment en la seva configuració exterior, (façanes, cornises, cobertes...). Aquest tipus de protecció permet les remodelacions de la totalitat de l'espai interior de les edificacions, sempre que es mantingui la volumetria existent a la crugia que suporta la façana protegida, per tal que la seva protecció sigui realment efectiva. Es permeten les reparacions, reconstruccions i rehabilitacions de les parts exteriors malmeses.
- **Nivell 4: Elements aïllats**
Aquesta protecció es refereix a elements històrics aïllats (portes, arcs, pilastres,...) amb un valor per ells mateixos que en fa convenient la seva conservació, però que se situen en contextos sense entitat històrica específica que fa que no es consideri adequada la catalogació de l'edifici o entorn on se situen.
- **Nivell 5: Preservació d'entorn**

S'aplicarà als entorns amb valor arqueològic inventariats per aquest Catàleg que han presentat evidències de constituir un jaciment efectiu, recollint entre d'altres la Carta Arqueològica de Argentona, que forma part de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya, elaborat per la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

També inclou els entorns amb valor paisatgístic o natural inventariats per aquest Catàleg.

- **Nivell 6: Estudi d'entorn**

S'aplicarà als entorns inventariats per aquest Catàleg, en els que hi ha possibilitats documentades de que constitueixin un jaciment arqueològic, i que per tant s'han d'estudiar prèviament a l'autorització de qualsevol intervenció.

- **Nivell 7: Preservació documental**

S'aplicarà a tot tipus de béns inclosos en aquest catàleg, l'interès dels quals no justifica la seva conservació, ja sigui per causa del mal estat del bé o per caus del limitat interès patrimonial.

També s'aplicarà aquest nivell de protecció als elements que estaven declarats BCIL per estar inclosos en el llistat d'elements protegits del Pla General amb anterioritat a la Llei 9/1993, i que actualment no existeixen per haver estat enderrocats, i no restar vestigis suficients que motivin un altra nivell de protecció. En aquests casos l'Ajuntament haurà de promoure la seva descatalogació segons es preveu a l'Art. 281 d'aquesta normativa, i d'acord amb l'establert a l'article 17 de la Llei 3/1993.

Els enderrocs o modificacions dels béns amb aquest grau de protecció estaran condicionats a l'aportació de documentació gràfica precisa del seu estat original, concretament:

- Plànols detallats de l'estat actual i original
- Reportatge fotogràfic complert del bé.

Quan l'edifici ha desaparegut els plànols i el reportatge fotogràfic quedaran limitats a les possibilitats reals derivades de l'estat del bé i a un recull històric per tal que s'inclougui a l'arxiu documental del municipi i resti a l'abast dels seus habitants com a part de la memòria col·lectiva.

CAPITOL SEGON - NORMES PARTICULARS D'INTERVENCIÓ.

SECCIÓ 2.1: NORMES PELS ELEMENTS ARQUITECTÒNICS (TIPUS E)

Art. 241. Criteris d'Intervenció

Qualsevol intervenció en un element arquitectònic catalogat amb un nivell de protecció 1, 2, 3 o 4 s'haurà d'ajustar als criteris següents, sens perjudici del que la Llei 9/1993 estableix pels elements arquitectònics catalogats com a BCIN o BCIL:

- La conservació, la recuperació, la restauració, la millora i la utilització del bé han de respectar els valors que van motivar la declaració, sens perjudici que pugui ser autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques.
- S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.
- Per a les intervencions en elements catalogats de BCIN o BCIL, caldrà l'elaboració prèvia d'un estudi històric-arquitectònic-arqueològic al que els projectes s'hauran d'adaptar.
- En qualsevol intervenció s'observarà l'establert a l'article 35 (Criteris d'intervenció) de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i els articles 34 (autorització d'obres) i 36 (autorització dels canvis d'ús) pel cas dels BCIN..

En els BCIL i CM no hi són admeses les següents actuacions:

- Reconstruir totalment o parcial el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals. Es prohibeix fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.
- Eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació del bé o que l'eliminació en permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin d'ésser eliminades justificant l'actuació mitjançant el corresponent estudi històric –artístic i arquitectònic de l'element catalogat.
- Col·locar publicitat, cables, antenes i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé i de bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació
- En les intervencions en BCIL s'observarà l'establert a l'article 35 (criteris d'intervenció) de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels béns immobles d'interès nacional no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. En els entorns dels immobles d'interès nacional no s'admeten moviments de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runa o deixalles.

Tanmateix, s'ha d'entendre que la protecció d'elements arquitectònics en SNU (ja siguin BCIN, BCIL o CM) s'ha d'aplicar, a més de en les intervencions en el propi element a qualsevol intervenció en l'entorn pròxim que pugui desvirtuar els valors que aquest catàleg vol preservar.

Els titulars de béns d'interès local han de permetre l'examen i estudi científic de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques dels béns pels investigadors adscrits a alguna institució científica o acadèmica.

Art. 242. Nivell 1. Protecció Integral

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé que s'ha de protegir.

- **Volumetria:** No s'admeten modificacions del volum ni la creació de nous volums. Excepcionalment, complint els paràmetres establerts pel Pla General, es permetran augments de volum per aconseguir condicions d'habitabilitat o accessibilitat, sempre que la catalogació impedeixi realitzar aquests condicionaments a l'interior de l'edifici i que no es superi l'edificabilitat prevista en el Pla general. També, amb el mateix caràcter i la mateixa tramitació excepcional, sempre que no es superi l'edificabilitat s'admetran modificacions dels volums existents justificats per una millor interpretació històrica a partir d'un estudi històric i arquitectònic profund del bé catalogat.
- **Façanes:** No podran modificar-se les obertures de façanes excepte quan les obres obeeixin a una raonada millora de la interpretació històrica. Prèviament a la restauració de les façanes es farà l'estudi cromàtic i estratigràfic dels paraments per determinar materials, textures i cromatismes originals.
- **Interior:** No podrà alterar-se la distribució bàsica ni l'aspecte interior, excepte quan les obres obeeixin a una raonada millora de la interpretació històrica.

Quan es tracti de béns protegits com a BCIN o entorns de BCIN s'aplicaran els criteris que comporta aquesta categoria i per tant serà la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona qui estableixi quines modificacions, intervencions o obres de qualsevol tipus es poden autoritzar.

Es permeten les següents formes d'actuació:

- **Consolidació:** tota iniciativa que contribueixi a esmenar aquells elements bàsics o usos de l'edifici que es considerin punts dèbils o usos conflictius capaços d'afectar la seva permanència o durabilitat. Aquestes iniciatives no podran suposar l'alteració del caràcter de l'edifici.

- **Conservació:** tota iniciativa que contribueixi a impedir la degradació de l'estat original de l'edifici i dels seus elements bàsics.
- **Restauració:** tota iniciativa per a retornar l'edifici a l'estat original. S'entén per estat original el del moment en què es generà la morfologia que motivà la seva catalogació. Les actuacions de restauració no suposaran aportacions de reinvençió o nou disseny.

Eventualment i seguint el procediment establert a l'Art. 289, s'admetran intervencions que englobin aquells elements d'un valor elevat que, a causa del seu deteriorament, requereixin obres d'una certa entitat per assegurar-ne la permanència o el retorn a un estat original desitjat. També s'admetrà la intervenció en aquells elements que, tot i que mereixen una protecció integral, posseeixen annexos no protegits o amb un nivell de protecció menor on es poden dur a terme obres de més entitat per a la continuïtat de seu ús.

Art. 243. Nivell 2. Protecció Tipològica

Aquest tipus de protecció s'aplica a aquells casos diferents dels anteriors on es permet l'execució d'obres sempre que es garanteixi la conservació de les seves parts essencials. Es permetran les obres de rehabilitació que mantinguin les característiques tipològiques, estructurals i funcionals de l'edifici que són en general: la volumetria, les façanes, els elements comuns i l'estructura.

- **Volumetria:** Es podrà permetre creació de nous volums o la modificació de volums existents per tal d'assolir els paràmetres determinats pel Pla General. S'ha de tenir en compte que la protecció tipològica protegeix el volum del bé catalogat pel que els nous volums s'hauran de justificar a partir d'un estudi històric i arquitectònic profund del bé catalogat.

En el cas de les masies, prèviament a qualsevol intervenció, si no està descrit en la fitxa, caldrà definir quins són els volums originaris del conjunt que fonamenten la seva catalogació (que seran considerats cossos principals) i quins són volums annexes afegits amb posterioritat al marge de l'estructura tipològica a respectar. Aquestes intervencions mai podran significar una possible descatalogació del bé, ni podran vulnerar els valors intrínsecs de l'element catalogat que en el seu moment van donar lloc a la seva protecció.

- **Façanes:** En les façanes representatives de l'element catalogat no es permetran nous buits. Es permeten les reparacions, reconstruccions i rehabilitacions de les parts exteriors malmeses. Excepcionalment i amb la justificació històrica corresponent, es permet l'obertura de nous buits per recuperar l'estructura original de l'edifici. Aquests nous buits hauran de respectar els criteris compositius originals. Amb l'excepció d'aplicació d'aquesta regla a les façanes principals del bé i quan aquestes intervencions signifiquin una possible descatalogació del bé, atès que, es vulneren els valors intrínsecs de l'element catalogat que en el seu moment van donar lloc a la seva protecció.
- En façanes secundàries i no representatives permetran les modificacions sempre que les intervencions no pertorbin els criteris compositius originals i que la fitxa no ho prohibeixi explícitament.
- Prèviament a la restauració de les façanes es farà l'estudi cromàtic i estratigràfic dels paraments per determinar materials, textures i cromatismes originals.
- **Interior:** Les modificacions interiors respectaran, sempre que la fitxa no especifiqui altres elements, l'estructura, les estances més destacades, els patis, les escales i els elements decoratius significatius,

En el cas de les masies i cases de pagès són: els rentamans de pedra, els forns de pa, els cendres (grans recipients ceràmics situats al costat del foc on es tirava la cendra per blanquejar), les llars de foc, les obertures interiors de pedra, les voltes catalanes, els espiells, les columnes amb arcs de pedra (sobretot als cellers), les premses de vi, els cups, els festejadors de les finestres.

Art. 244. Nivell 3. Protecció ambiental

Aquest tipus de protecció permet realitzar remodelacions que poden afectar la totalitat de l'espai interior de les edificacions, però no permeten l'alteració substancial de l'aspecte exterior.

- **Volumetria:** Es podrà permetre creació de nous volums o la modificació de volums existents per tal d'assolir els paràmetres determinats pel Pla General. S'ha de procurar no modificar les façanes de l'edifici que motiven la catalogació (en general, la façana del carrer en cas d'edificacions alineades o les més representatives en cas d'edificacions aïllades). En qualsevol cas les modificacions volumètriques i les morfològiques s'hauran de justificar a partir d'un estudi històric i arquitectònic profund del bé catalogat.
- **Façanes:** En la façana que motiva la catalogació, es permeten les reparacions, reconstruccions i rehabilitacions de les parts exteriors malmeses. Es permet l'obertura de nous buits per recuperar l'estructura original de l'edifici, o del moment històric que genera la catalogació. Aquests nous buits hauran de respectar els criteris compositius originals. Prèviament a la restauració de les façanes es farà l'estudi cromàtic i estratigràfic dels paraments per determinar materials, textures i cromatismes originals.
En la resta de façanes es permetran les modificacions de façanes sempre que les intervencions no pertorbin els criteris compositius originals i que la fitxa no ho prohibeixi explícitament.
- **Interior:** Està permesa la renovació total de l'interior de l'edificació, tenint en compte que la protecció de façana implica que els forjats i elements estructurals pròxims a aquesta, han de ser coherents funcionalment amb les seves obertures, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.

Art. 245. Nivell 4. Protecció d'elements aïllats

Aquest tipus de protecció afecta a elements puntuals dins d'estructures edificatòries majors. Implica la preservació íntegra del bé que s'ha de protegir. Les actuacions de restauració no suposaran aportacions de reinvençió o nou disseny. Les formes d'actuació seran les mateixes que en el cas de la protecció integral: consolidació, conservació i restauració. Qualsevol element de pedra que pugui aparèixer en façana pot quedar subjecte a aquest nivell 4 de protecció, seguint el procediment establert a l'Art. 279 d'aquesta normativa.

Art. 246. Nivell 7. Protecció documental

Aquest tipus de protecció afecta a elements catalogats on l'interès arquitectònic, arqueològic o paisatgístic ha desaparegut o és baix, però tenen un cert interès social i històric. Quan el deteriorament d'un element catalogat faci inviable la seva recuperació, l'ajuntament, a part de les accions coercitives o punitives establertes a l'Art. 295, podrà instar a la modificació la catalogació per adaptar-la a aquest nivell, seguint els tràmits necessaris segons el seu règim jurídic segons s'estableix a l'Art. 279. Els elements que tinguin aquest nivell de catalogació, prèviament al seu enderroc o a qualsevol intervenció, hauran de fer un estudi arquitectònic i/o històric de l'edifici, que inclogui plantes, alçats i reportatge fotogràfic del mateix.

SECCIÓ 2.2: NORMES PELS AMBIENTS DE CONJUNT (TIPUS C)**Art. 247. Criteris d'Intervenció**

Qualsevol intervenció en un ambient de conjunt haurà de respectar els criteris següents:

- Manteniment de l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. No s'admeten modificacions

d'alineacions, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions d'immobles, que no respectin els valors compositius característics del conjunt o dels elements més significatius del conjunt

- Les instal·lacions urbanes elèctriques, telefòniques i qualsevol altres, aniran preferentment soterrades i en cas d'impossibilitat tècnica, canalitzades.
- Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars s'han de situar en llocs en què no perjudiquin la imatge urbana del conjunt o d'una part d'aquest.
- Els anuncis i rètols publicitaris hauran respectar la composició arquitectònica de l'edifici on es situï. Els rètols de senyalització, els que anuncien serveis públics i els comercials han d'ésser harmònics amb el conjunt.
- Hi ha moltes cases que poden tenir elements singulars de pedra en la façana i que han estat tapats en posterioritat, i actualment no són visibles. Aquestes cases vindran indicades en les fitxes del carrers, i en cas d'obres que impliquen actuació en la façana, ja sigui de rehabilitació, adequació o reedificació (excloses les actuacions puntuals de manteniment i conservació), caldrà abans comprovar l'existència d'aquests elements de pedra en l'àmbit de la intervenció amb la realització d'una sèrie de cales. Si apareixen, l'edifici quedarà subjecte com a mínim, al criteri d'intervenció d'adequació, sense perjudici de la possible catalogació individual en el nivell E seguint el procediment establert a l'Art. 279 d'aquesta normativa.

Art. 248. Àmbits d'aplicació

Aquesta normativa serà d'aplicació als conjunts (classificació tipològica C) del Catàleg. Es catalogaran d'acord amb el que disposa la legislació urbanística els elements que formen el conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i del seu entorn. La catalogació es donarà tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors.

Art. 249. Intervenció en els conjunts

Dins dels conjunts que es protegeixen poden haver-hi elements protegits individualment, als quals seran d'aplicació les normes establertes per a cadascun d'aquests elements, i altres protegits dins el conjunt en que serà d'aplicació les pautes compositives que s'estableix en els articles següents.

S'estableixen tres criteris d'intervenció diferents per a la regulació de les actuacions als conjunts en funció del nivell de protecció de cada element individualment i de el valor específic dels edificis no catalogats individualment.

- **a) Intervencions segons catalogació individual**

Correspon a aquelles edificacions que es troben incloses en aquest Catàleg com a elements arquitectònics catalogats individualment amb grau de protecció nivell 1 Protecció Integral i nivell 2 Protecció Tipològica i nivell 3 Protecció Ambiental. La intervenció en aquestes edificacions es regularà en els articles referents als elements arquitectònics i a la fitxa pròpia de l'element.

- **b) Intervencions d'adequació**

Correspon a aquelles edificacions que responen a les característiques per les quals s'ha catalogat el conjunt, excloent-se aquelles reposicions recents que el desvirtuen. Aquestes edificacions consten detallades en la fitxa corresponent. En general, hi són admeses les següents actuacions:

- La rehabilitació total incloent les millors de la façana. En aquests casos s'hauran de mantenir els elements decoratius propis de l'edifici, els elements constructius característics (ràfecs, balcons, tribunes,...) i les obertures pròpies del moment històric que genera la catalogació.

- La incorporació de noves obertures, la reforma de les existents i la seva reordenació que reforcin els valors característics que justifiquen la catalogació del conjunt històric.
 - Les remunes permeses per la normativa urbanística ajustant-les als criteris compositius característics que justifiquen la catalogació del conjunt històric.
 - L'enderroc dels elements exteriors de l'edificació, que desvirtuen el conjunt o que estan exclosos expressament en la fitxa corresponent i, en els casos d'edificacions en situació de volum disconforme, la part o parts de l'edificació que no s'ajustin al planejament vigent.
- Excepcionalment, i seguint el procediment establert a l'Art. 289, es poden admetre actuacions d'enderroc, remunta i/o modificació de façana que sense ajustar-se estrictament als criteris compositius característics que justifiquen la catalogació del conjunt històric els reforcin per la seva qualitat individual.
- **c) Intervencions de reedificació**
Correspon a aquelles edificacions que no responen a les característiques per les quals s'ha catalogat el conjunt, en concret aquelles reposicions recents que el desvirtuen. Aquestes edificacions són les que no consten detallades en la fitxa corresponent.
Les Noves edificacions respectaran les determinacions establertes en els articles 18 i següents.

En els casos en què degut a imprecisions o incorreccions del present Catàleg, o a què el deteriorament o la millora d'alguna edificació aconselli canviar els nivells d'intervenció s'haurà de tramitar prèviament a la llicència la modificació de la fitxa del Catàleg corresponent.

Art. 250. Enderrocs

En els conjunts catalogats només es podran enderrocar:

- Les edificacions que aquest catàleg inclou en el criteri d'intervenció de "**reedificació**".
- En les edificacions que aquest catàleg inclou en el criteri d'intervenció de "**adequació**", es permetrà enderrocar els elements que desvirtuen el conjunt o que estan exclosos expressament en la fitxa corresponent i, en els casos d'edificacions en situació de volum disconforme, la part o parts de l'edificació que no s'ajustin al planejament vigent.

En el cas dels elements del conjunt amb criteri d'intervenció "d'adequació", o d'Intervencions segons catalogació individual", per obtenir llicències d'enderroc s'hauran de tramitar segons l'establir a l'Art. 286 d'aquesta normativa.

Art. 251. Obres de rehabilitació

Les intervencions en els Conjunts catalogats hauran de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística.

En el cas d'immobles amb criteri d'Intervencions segons catalogació individual les rehabilitacions contemplaran les disposicions que afectin al seu nivell de protecció.

En el cas d'immobles amb criteri d'intervenció adequació s'aplicaran els següents criteris:

- **Volumetria:** Es podrà permetre creació de nous volums o la modificació de volums existents per tal d'assolir els paràmetres determinats pel Pla General. La fitxa del conjunt pot modificar la regulació d'aquestes modificacions.
- **Façanes:** Es permeten les reparacions, reconstruccions i rehabilitacions de les parts exteriors malmeses. Es permet l'obertura de nous buits per recuperar l'estructura original de l'edifici, o del moment històric que genera la catalogació. També es permetran noves obertures per millorar l'habitabilitat. Aquests nous buits hauran de respectar els criteris compositius originals.
- **Interior:** Està permesa la renovació total de l'interior de l'edificació, tenint en compte que la protecció de façana implica que els forjats i elements estructurals

pròxims a aquesta, han de ser coherents funcionalment amb les seves obertures, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva.

Art. 252. Obres de Nova Planta

Les noves edificacions mantindran les alineacions urbanes existents, sempre que no contradiguin les disposicions del planejament.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els conjunts catalogats no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibeix qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

Art. 253. Alçada reguladora

L'alçada de les noves edificacions o remunes serà l'ARM, amb excepció dels següents casos referits exclusivament a conjunts d'edificacions entre mitgeres d'acord amb la normativa urbanística:

1. Si la nova edificació o remunta no forma part d'un grup de quatre o més parcel·les seguides a les que la fitxa del conjunt els aplica el criteri d'intervenció de reedificació, i els edificis més propers, per ambdues bandes, als que la fitxa del conjunt aplica el criteri d'intervenció "a" o "b" superen l'alçada reguladora, la cornisa del nou edifici o remunta es situarà coincident amb la cornisa del més baix.
2. Si la nova edificació o remunta no forma part d'un grup de quatre o més parcel·les seguides a les que la fitxa del conjunt els aplica el criteri d'intervenció de reedificació, i els edificis més propers, per ambdues bandes, als que la fitxa del conjunt aplica el criteri d'intervenció "a" o "b" no superen l'alçada reguladora, la cornisa del nou edifici o remunta es situarà coincident amb la cornisa del més alt.

Tots aquests criteris s'aplicaran amb els següents límits: la variació de l'ARM respecte la permesa no implicarà augment ni disminució del nombre de plantes, i no es superarà una variació de l'alçada de més o menys 1,00 metres.

Art. 254. Cobertes i coronaments

Les cobertes i coronaments seguiran les característiques compositives dels edificis que justifiquen la catalogació del conjunt històric.

Art. 255. Composició de façanes

Les actuacions de reforma o nova planta de façanes seguiran les característiques compositives dels edificis que justifiquen la catalogació del conjunt històric, i en termes generals:

- És obligatori el manteniment del pla de façana generat per l'alineació.
- Els elements sortints del pla de façana, tindran les dimensions i seguiran les característiques compositives dels edificis que justifiquen la catalogació del conjunt històric, concretament :
 - Les baranes seran de barrot verticals de ferro i passamà superior i inferior, pla.
 - La forma de la planta dels cossos sortints serà geomètrica, de directrius paral·leles i ortogonals al pla de façana.
 - La llosa del balcó tindrà un gruix inferior a 18 cm.
- La composició de les obertures seguirà els següents criteris:
 - Predomini de la dimensió vertical sobre la horitzontal.
 - Alineació segons eixos verticals de composició.
 - Domini del ple sobre el buit.
 - Les fusteries se situaran reculades del pla de façana 15 cm. com a màxim.

- Les persianes seran preferentment de tipus mallorquí, alineades a façana
- Només els forats de la planta baixa podran adoptar la llinda en forma d'arc rebaixat; per a les demés obertures les llindes seran de directriu recta.
- Les obertures de les plantes superiors, no sobresortiran de l'alineació del buit, o dels buits, de la planta baixa.

Les tanques a carrer de les edificacions i conjunts catalogats formen part de l'element catalogat, i per tant estaran incloses en la protecció establerta per aquest Catàleg en els edificis amb nivell de protecció integral o tipològica. També estaran protegides en els edificis amb nivell de protecció ambiental en que estigui explícitament determinat en la fitxa corresponent.

En aquests casos s'haurà de mantenir la composició i materials originals tant en les parts existents com en les possibles reposicions.

Art. 256. Materials i colors

Els materials i colors de les façanes s'adaptaran als dels edificis que justifiquen la catalogació del conjunt (amb criteri d'intervenció "a" o "b"), i en termes generals:

- L'acabat de façana serà, preferentment, estuc clàssic a la calç, o pintura al silicat damunt arrebossat amb acabat arremolinat llis. Els colors s'adaptaran preferentment als dels edificis pels quals s'ha catalogat el conjunt i en tot cas a la carta de colors que s'inclou en l'annex d'aquesta normativa. Els edificis del conjunt es poden acabar amb colors diferents respectant els criteris anteriors.
- Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades o d'altres causes, puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb material de textura llisa i amb el mateix color que la façana.
- No s'admeten emmarcaments amb pedra aplacada.
- Les fusteries seran de fusta o d'alumini lacat, amb els colors tradicionals d'acord amb la carta de colors. Seran preferentment de fusta, i obligatòriament si aquest és el material dominant de les fusteries del conjunt en que es troba el bé. El material serà únic i en casos de reforma parcial el material substituït s'ajustarà a les preexistències. L'alumini s'admetrà sempre que no contradigui els criteris de conjunt en que es trobi inclòs.
- Les persianes s'adequaran al tipus dominant del conjunt, seran preferentment de llibret mallorquí alineades a façana. Es poden admetre les enrotllables de fusta amb corda, però en cap cas s'admetran les persianes enrotllables de caixó vist.

Art. 257. Plantes Baixes

Les obertures de les plantes baixes també mantindran el domini de la dimensió vertical. No obstant, s'admeten obertures horitzontals que ocupin com a màxim 3/4 parts del front de parcel·la, sense superar els 3 metres d'amplada cadascuna. El material de tancament serà únic, podent ser de fusta, acer o alumini amb vidre, presentarà sempre el mateix color de les obertures superiors.

Les obertures de les plantes superiors, no sobresortiran de l'alineació del buit, o dels buits, de la planta baixa.

Els aplacats de sòcol de la planta baixa s'autoritzaran únicament si no desvirtuen els elements catalogats i s'ajusten als conjunts. En casos de conjunts on no existeixin sòcols, no es permetrà la col·locació d'aquest en cas d'intervenció. En els casos que el sòcol formi part de la composició original de l'edificació s'haurà de mantenir el sòcol amb les característiques originals. Els materials admesos seran de pedra natural i s'adequarà al conjunt de façana.

Art. 258. Elements sobreposats a les façanes

No es permeten els sòcols aplacats excepte en els casos que formen part original de l'element catalogat.

Queden prohibides les marquesines.

Els tendals s'admeten únicament de color blanc cru i amb un desenvolupament simple. La publicitat s'haurà de situar, preferentment integrada als buits o sobre aquests (en aquest últim supòsit, mantenint les mides del buit inferior i amb lletres soltes). Podrà estar il·luminada, però no ser lluminosa. Els rètols no sobresortiran del pla de façana més de 5cm. Queden prohibits els aparadors avançats del pla de façana. No es permeten els aparells de refrigeració visibles des de l'exterior, ni en façanes, balcons o cobertes visibles des del carrer. Les portelles dels comptadors, en cas d'anar vistes, seran llises i quedaran enrasades al pla de façana i pintades del mateix color que aquesta. Les línies elèctriques, de telefonia o d'altres conduccions s'amagaran amb canaletes rígides integrades el més possible en cornises, balcons o d'altres elements volumètrics de la façana.

SECCIÓ 2.3: NORMES PER LES ZONES ARQUEOLÒGIQUES (TIPUS Q)

Art. 259. Objectius i naturalesa de la protecció

L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc en el qual desenvolupar la protecció, conservació, investigació i gestió del patrimoni arqueològic i paleontològic i, a la vegada, vetllar per la seva correcta imbricació amb les iniciatives - ja siguin públiques o privades- referides a millores, reformes i desenvolupament de la vila i el seu terme municipal, mitjançant l'endegament d'accions de protecció positiva a través de plans i programes d'iniciativa pública de protecció i actuació arqueològica. En els jaciments de nivell de protecció arqueològica no s'autoritzarà cap obra o instal·lació que no estigui destinada a l'estudi i protecció del jaciment. Inclou les instal·lacions necessàries per a la docència i visita relativa a les restes del jaciment.

Art. 260. Àmbits i àrees de protecció arqueològica

La protecció arqueològica es proposa per als elements que formen part de la Carta Arqueològica de Argentona, que forma part de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya, elaborat per la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, a més dels elements que han estat afegits en l'elaboració del Catàleg.

Art. 261. Nivells 5 de protecció de jaciments arqueològics d'interès nacional (BCIN) o local (BCIL)

S'aplicarà als àmbits amb valor arqueològic que han presentat evidències de constituir un jaciment arqueològic efectiu, recollint entre d'altres la Carta Arqueològica de Argentona, que forma part de l'Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya, elaborat per la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i tots aquells jaciments coneguts documentalment amb una ubicació exacta.

En els jaciments de protecció 5 que estan catalogats com a BCIN o entorn de BCIN s'aplicaran els criteris que comporta aquesta categoria i per tant serà la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona qui estableixi quines modificacions, intervencions o obres de qualsevol tipus es poden autoritzar.

En el cas dels jaciments de protecció 5 que estan catalogats com a BCIL per obtenir llicència d'obres s'haurà de seguir el següent procediment:

- o Realització d'obres **sense** intervenció sota nivell de rasant:

- Per a la sol·licitud de la llicència només serà necessari aportar, a més de la documentació prevista a l'ordenança corresponent, el Projecte tècnic i l'assumeix tècnic de les obres.

- o Realització d'obres **amb** intervenció sota nivell de rasant:

Per a la sol·licitud de la llicència serà necessari aportar, a més de la documentació prevista a l'ordenança corresponent, el Projecte tècnic i un Estudi arqueològic, a més de l'assumeix tècnic de les obres i l'assumeix de l'arqueòleg per la intervenció arqueològica.

La llicència d'obres s'emetrà condicionada a:

- Validació del projecte i l'estudi per part de la Direcció General de Patrimoni.
- A les modificacions de projecte que es puguin derivar fruit dels resultats de l'actuació arqueològica.
- La condició particular de que un cop realitzades les actuacions arqueològiques, cal comunicar-ho a l'Ajuntament amb la presentació d'un Informe final de l'arqueòleg.

Les obres s'iniciaran un cop rebut el vist-i-plau per part de la Direcció General de Patrimoni.

Art. 262. Nivells 6: Estudi d'àrees d'expectativa arqueològica de catàleg municipal (CM)

Aquest nivell de protecció s'aplica a les àrees en les que hi ha possibilitats documentades de que constitueixin un jaciment arqueològic, i que per tant s'han d'estudiar prèviament a l'autorització de qualsevol intervenció.

En el cas dels jaciments de protecció 6 per obtenir llicència d'obres s'haurà de seguir el següent procediment:

o Realització d'obres **sense** intervenció sota nivell de rasant:

Per a la sol·licitud de la llicència només serà necessari aportar, a més de la documentació prevista a l'ordenança corresponent, el Projecte tècnic i l'assumeix tècnic de les obres.

o Realització d'obres **amb** intervenció sota nivell de rasant:

Per a la sol·licitud de la llicència serà necessari aportar, a més de la documentació prevista a l'ordenança corresponent, el Projecte tècnic i un Estudi arqueològic, a més de l'assumeix tècnic de les obres i l'assumeix de l'arqueòleg per la intervenció arqueològica.

La llicència d'obres s'emetrà condicionada a:

- A les modificacions de projecte que es puguin derivar fruit dels resultats de l'actuació arqueològica.
- La condició particular de que un cop realitzats els rebaixos i moviment de terres, cal comunicar-ho a l'Ajuntament amb la presentació d'un Informe final de l'arqueòleg on s'especifiqui si s'han detectat restes arqueològics o no, i en cas afirmatiu valorar l'abast de l'obra sobre aquests.

Si hi ha intervenció en restes caldrà la validació del projecte i l'estudi per part de la Direcció General de Patrimoni.

Les obres s'iniciaran un cop rebut el vist-i-plau per part de la Direcció General de Patrimoni.

SECCIÓ 2.4: NORMES PER ARBRES, ARBREDES, ESPECIES VEGETALS I JARDINS (TIPUS A i J)

Art. 263. Objectius i naturalesa de la protecció

L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc de protecció de les espècies arbòries i dels conjunts enjardinats de caràcter monumental. Es pretén establir els criteris de manteniment i d'intervenció per garantir la supervivència i persistència dels arbres o arbredes d'interès i la seva comunitat vegetal.

Art. 264. Nivell 1: de protecció Integral

En general correspondrà a tots els arbres protegits.

Tan si es troba en terreny públic com a privat la tala o esporga només s'autoritzarà si té per objecte millorar les condicions de salut i viabilitat de l'element protegit.

Qualsevol obra o modificació de l'entorn, en un radi inferior a 10 metres de la projecció de la copa al terra, haurà de garantir que no perjudicarà el manteniment i la viabilitat de l'element protegit.

Per l'interès públic declarat i de forma excepcional i tenint present no perjudicar el manteniment i viabilitat de l'element protegit, aquest podrà traslladar-se a un altre indret apropiat del municipi, seguint el procediment establert a l'Art. 285 d'aquesta normativa.

Art. 265. Nivell 2: de protecció tipològica

En general correspondrà a jardins o algunes arbredes l'interès dels quals radica en la seva morfologia, l'hàbitat que genera, en les espècies vegetals que incorpora i en l'arquitectura dels seus elements paisatgístics i ambientals.

Es permetrà la substitució d'elements vegetals, preferentment mantenint les espècies originals i mantenint sempre les característiques i qualitat del conjunt.

Es permetran aquelles actuacions que no afectin la conservació de les característiques tipològiques, estructurals, funcionals, ambientals i paisatgístiques del Jardí.

Prèviament a qualsevol intervenció caldrà definir quins són els elements originaris del conjunt que fonamenten la seva catalogació (que seran considerats elements principals) i quins són elements afegits amb posterioritat al marge de l'estructura tipològica a respectar.

Art. 266. Nivell 5: de protecció d'entorns

En general correspondrà a arbredes i paisatges d'interès degut a la concentració d'una espècie/es arbòria/es determinada/es o qualitat ambiental de l'entorn.

Caldrà garantir, en tot cas, l'existència, qualitat i viabilitat de les espècies que determinen la seva catalogació i de l'hàbitat que formen.

Es permetrà l'aprofitament sostenible del bosc permetent-se l'aclariment i explotació forestal de l'arbreda prèvia la redacció d'un pla d'aprofitament integral que especifiqui els criteris de selecció, persistència de la massa forestal protegida, els impactes i la seva minimització i els treballs a aplicar per a cada cas.

No es permetrà la introducció d'espècies vegetals al·lòctones

Tindran també aquest nivell de protecció totes les espècies protegides pels Plans Especials d'entorn natural, concretament a data d'avui, pel Pla Especial del parc de la Serralada Litoral.

SECCIÓ 2.5: NORMES PER A LES FONTS, MINES I POUS (TIPUS F)**Art. 267. Objectius i naturalesa de la protecció**

L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc de protecció de les construccions, infraestructures i instal·lacions històriques i tradicionals destinades a l'aprofitament dels recursos hídrics.

En general es pretendrà el manteniment de l'estructura i del fet de l'aflorament de l'aigua a la superfície, permetent-se la renovació de les estructures que l'acompanyen sempre que no es desvirtui l'ambient inicial, excepte en els casos que degut a la seva singularitat es cataloguin amb el nivell 1 de protecció integral.

Art. 268. Nivell 1: de protecció Integral

Correspondrà a determinades fonts, pous o mines que tenen una arquitectura prou singular com per que sigui convenient el seu manteniment en l'estat original.

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé que s'ha de protegir. No podrà alterar-se l'aspecte exterior ni modificar-se la forma, excepte quan les obres obeeixin a una raonada restauració.

Es garanteix un radi de 25 m de protecció de l'entorn de les fonts, així com, si en disposa, de tot el traçat de la seva mina

En aquests casos les actuacions de restauració no suposaran aportacions de reinvençió o nou disseny.

Art. 269. Nivell 2: de protecció tipològica

En general correspondrà a la totes de les instal·lacions hídriques catalogades, no incloses en el nivell 1.

En aquest sentit aquest Catàleg de béns protegeix qualsevol captació o aflorament de l'aigua del terme municipal d'Argentona, tot i que no hagi estat identificada en el present document.

En aquests casos es pretén garantir el fet de la captació o aflorament de l'aigua, permetent-se les obres de restauració o les reformes que no modifiquin l'escala ni l'ús de les construccions preexistents ni la tipologia que justifica la seva catalogació.

Es garanteix un radi de 20 m de protecció de l'entorn de les fonts, així com, si en disposa, de tot el traçat de la seva mina

Prèviament a qualsevol intervenció caldrà definir quins són els elements originaris del conjunt que fonamenten la seva catalogació (que seran considerats elements principals) i quins són elements afegits amb posterioritat al marge de l'estructura tipològica a respectar.

SECCIÓ 2.6: NORMES PELS CAMINS (tipus M)**Art. 270. Objectius i naturalesa de la protecció**

L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc de protecció dels entorns de camins d'interès pel seu valor històric, paisatgístic o ambiental

En general es vol preservar tots els camins que configuren un determinat paisatge que dóna entitat als elements catalogats, com son el traçat, el tipus de ferm, els marges construïts o vegetals, espècies arbòries, geometria, etc.

Art. 271. Nivell 1: de protecció tipològica

Correspondrà a determinats camins que tenen una arquitectura prou singular com per que sigui convenient el seu manteniment en l'estat original.

Aquest tipus de protecció implica una preservació dels elements construïts i vegetals del bé que s'ha de protegir. No podrà alterar-se l'aspecte del camí i l'entorn d'afectació, ni modificar-se la forma, el traçat, el tipus de ferm, excepte quan les obres obeeixin a una raonada restauració. Els treballs de manteniment i preventius hauran de garantir la persistència del mateix camí.

Es garanteix la protecció del propi camí i d'una amplada de 5m a banda i banda del mateix. En aquests casos les actuacions de restauració no suposaran aportacions de reinvençió o nou disseny.

Art. 272. Nivell 5: de protecció d'entorns

En principi correspondrà a la totalitat dels camins i rieres catalogades que no formin part del nivell 1.

Es permetrà la neteja i aclariment de les arbredes que acompanyen el traçat dels elements protegits sense malmetre la seva continuïtat, persistència i viabilitat.

No es permetrà l'enderroc de marges o tanques històriques que delimitin el seu entorn.

Es permetrà l'ampliació en longitud de marges o tanques i restauració sempre que es realitzin amb materials equivalents als preexistents (murs de pedra seca...)

Prèviament a qualsevol intervenció caldrà definir quines són les tipologies constructives originàries del conjunt que fonamenten la seva catalogació.

Es permetrà la millora de fers i paviments sempre que els materials no contradiguin l'esperit dels elements catalogats.

SECCIÓ 2.7: NORMES PER LES RIERES I TORRENTS (TIPUS R)

Art. 273. Objectius i naturalesa de la protecció

L'objectiu d'aquesta normativa és la definició del marc de protecció les rieres i torrents, tan pel que fa a la llera, els mots, la ribera, el subsòl i l'entorn pel seu valor històric, tradicional, hidrològic, paisatgístic o ambiental

En general es vol preservar els elements que configuren un determinat paisatge que dona entitat als elements catalogats, com són marges construïts o vegetals, espècies arbòries, geometria, ambients, etc.

Art. 274. Nivell 1: de protecció Integral

Correspondrà a determinades rieres i torrents que tenen una estructura i arquitectura prou singular com per que sigui convenient el seu manteniment en l'estat original.

Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé que s'ha de protegir. No podrà alterar-se l'aspecte exterior ni modificar-se la forma, excepte quan les obres obeeixin a una raonada restauració.

Es permetrà l'eliminació de les espècies al·lòctones i no es permetrà la introducció i potenciació d'aquest tipus de vegetació.

L'ús de l'àmbit protegit pel pas de canalitzacions o altres elements artificials, no podrà afectar la viabilitat de l'element catalogat i s'haurà d'integrar al paisatge.

Es garanteix la protecció de la pròpia riera o torrent i d'una amplada de 20m a banda i banda de la mateixa.

En aquests casos les actuacions de restauració no suposaran aportacions de nous traçats, ni elements durs, com ara canalitzacions i endegaments. Sempre que sigui possible, s'utilitzaran tècniques de bioenginyeria.

Art. 275. Nivell 5: de protecció d'entorns

En principi correspondrà a la totalitat de les rieres i torrents catalogades mentre no es declari de protecció integral.

Es permetrà la neteja i aclariment de la llera i la resta de l'àmbit protegir que acompanyen el traçat dels elements protegits sense malmetre la seva continuïtat i persistència.

Es permetrà l'eliminació de les espècies al·lòctones i no es permetrà la introducció i potenciació d'aquest tipus de vegetació.

No es permetrà l'enderroc de marges o tanques històriques que delimitin el seu entorn.

Es permetrà l'ampliació en longitud de marges o tanques sempre que es realitzin amb materials equivalents als preexistents (murs de pedra seca...)

Prèviament a qualsevol intervenció caldrà definir quines són les tipologies constructives originaris del conjunt que fonamenten la seva catalogació.

L'ús de l'àmbit protegit pel pas de canalitzacions o altres elements artificials, no podrà afectar la viabilitat de l'element catalogat i s'haurà d'integrar al paisatge.

Es garanteix la protecció de la pròpia riera o torrent i d'una amplada de 20m a banda i banda de la mateixa.

En aquests casos les actuacions de restauració no suposaran aportacions de nous traçats, ni elements durs, com ara canalitzacions i endegaments. Sempre que sigui possible, s'utilitzaran tècniques de bioenginyeria.

CAPITOL TERCER - ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT MUNICIPAL

Art. 276. Funció de l'Ajuntament

L'activitat municipal en ordre a la conservació, valoració, restauració, ús i destinació del patrimoni arquitectònic, historicoartístic, segueix els criteris establerts per la llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català. Correspon als Ajuntaments:

- La conservació i el manteniment dels béns de patrimoni històric de titularitat municipal.
- El dret a intervenir en totes aquelles actuacions i procediments d'altres administracions públiques en matèria de patrimoni històric que es refereixin a béns radicats en el terme municipal.
- La senyalització de l'emplaçament dels béns integrants del patrimoni històric que es trobin en el terme municipal, ordenar les vies d'accés i adoptar les mesures de protecció respecte del trànsit de persones i vehicles.
- La inspecció i la vigilància de les activitats urbanístiques de particulars per assegurar l'observança de les Normes del Catàleg i la llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català sense perjudici de les competències atribuïdes a les administracions públiques.
- Ordenar la suspensió de qualsevol obra o intervenció il·legal en els béns d'interès cultural o catalogats, com també a les zones on s'hagin trobat restes arqueològiques o paleontològiques, si es tracta d'obres o actuacions subjectes a comunicació o llicència municipal.
- La formació de plans especials d'ordenació i revalorització del Patrimoni historicoartístic de Argentona
- La formació, modificació i revisió de Catàleg previst.
- La inclusió en la programació municipal de les previsions adients per al desenvolupament ordenat de les obres, serveis i inversions envers el compliment de les finalitats d'aquest Catàleg.
- Proporcionar a la Generalitat de Catalunya la informació necessària per a l'exercici de les seves competències.
- Comunicar al Departament de Cultura i Mitjans de Comunicació, en el termini més breu possible, qualsevol situació de perill de destrucció o deterioració en què es trobin els béns del patrimoni històric.
- La col·laboració amb els ens públics i privats que per les seves finalitats desenvolupin activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció, i amb els propietaris dels béns catalogats.

- Establir els mecanismes de foment i cooperació i ajut econòmic i tècnic als propietaris dels edificis o ambients catalogats per la seva protecció i millora.
- Regular d'acord amb la legislació vigent i amb allò determinat en aquest catàleg l'atorgament de llicències d'obres en els elements catalogats.
- Dictar ordres d'execució d'obres per garantir la conservació dels elements catalogats i vetllar pel seu compliment.
- Vetllar pel compliment de la normativa urbanística i incoar els expedients de protecció de la legalitat urbanística en cas d'execució d'obres sense llicència municipal o sense la comunicació prèvia o sense ajustar-se al contingut del títol administratiu que habiliti per dur a terme les obres.
- La resta de funcions executives que els atribueix expressament la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

Art. 277. Consell Municipal del Patrimoni d'Argentona

Les competències i els objectius del Consell seran els següents:

- Informar prèviament a l'adopció del corresponent acord municipal, els temes d'especial transcendència que es sotmetin a consideració del president, a iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels membres del consell.
- Elaborar propostes per inventariar, catalogar i fer el seguiment de béns culturals, materials i immaterials (tangibles i intangibles) d'interès local de caràcter arquitectònic, arqueològic, paisatgístic, ambiental, natural, històric i cultural.
- Demanar informes als tècnics municipals sobre l'estat dels BCIL i BCINS de la vila.
- Informar en tots aquells temes de la seva competència sotmesos a la seva consideració per acord del Ple de l'ajuntament, la Junta de Govern Local, l'alcalde o el Regidor d'Urbanisme.
- Informar (amb caràcter no vinculant) per iniciativa pròpia, a petició del president del Consell o d'una quarta part dels membres del mateix:
 - Processos de catalogació o descatalogació durant la seva tramitació
 - Sol·licituds de llicències d'obres majors o projectes d'obra pública referits a edificis o elements catalogats individualment.
 - Qualsevol altre tràmit municipal relacionat amb la seva competència.
- Formular anualment, abans del 30 de setembre de cada any, una proposta sobre les previsions econòmiques per desenvolupar els programes d'inversions i foment amb l'objectiu de mantenir i millorar el patrimoni arquitectònic, històric i ambiental protegit, per tal de proposar la seva inclusió en els programes d'inversió i pressupostos de l'Ajuntament.

Art. 278. Revisió, modificació i ampliació del Catàleg

Aquest Catàleg Municipal tindrà vigència indefinida.

Qualsevol element del terme municipal de Argentona, que sigui declarat Bé Cultural d'Interès Nacional, o sigui declarat Monument per qualsevol organisme competent, es considerarà inclòs en el present catàleg sense cap gestió addicional.

En els tràmits relatius als BCILS s'observarà l'establert a l'art.17 (catalogació dels béns immobles) de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Art. 279. Procediment d'inclusions i d'exclusions i canvis de nivell de protecció del Catàleg

Els expedients de catalogació, descatalogació o de canvi de nivell de protecció, tindran el mateix tràmit que el propi Catàleg, donat que es consideren una modificació del mateix, sens perjudici de la corresponent modificació del Pla general, si s'escau. En el cas de descatalogació o canvi de nivell de protecció de qualsevol Bé Cultural d'interès Local s'haurà

de regir pel que estableix l'article 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Art. 280. Dret de tanteig i retracte

L'Ajuntament podrà exercir el dret de tempteig sobre les finques catalogades individualment amb el nivell de protecció integral o tipològica en el termini d'un mes a comptar des del dia següent al de la notificació de la decisió d'alienar la finca, el preu i les altres condicions essencials de la transmissió.

En cas que el propietari no notifiqui a l'Ajuntament la decisió de transmetre la finca en la forma indicada en el paràgraf anterior, l'Ajuntament tindrà el dret de retracte, que haurà d'exercir dins el mes següent a la data en la qual tingui coneixement de la transmissió de la finca.

Art. 281. Causes d'exclusió del Catàleg

La descatalogació dels béns declarats BCIN o BCIL s'adequarà a l'establert a la Llei 3/1993 del Patrimoni cultural català.

La descatalogació d'un element protegit inclòs en aquest catàleg en categoria CM (catàleg municipal), requerirà la concurrència d'alguna d'aquestes circumstàncies:

- Haver desaparegut a causa d'una destrucció o ruïna, sense perjudici de les sancions que puguin derivar-se d'acord amb el previst en la legislació vigent.
- Ésser necessari l'enderroc per previsions de planejament d'interès prevalent, quan no existeixi alternativa ponderada que permeti la seva conservació.
- Acreditar de manera fefaent de l'existència d'errors en l'apreciació dels motius que aconsellaren la inclusió.
- Haver perdut l'interès o els valors que anteriorment motivà la seva inclusió.

Art. 282. Mesures de foment i ajut

L'Ajuntament inclourà en les seus programes d'inversions i pressupostos ordinaris i d'inversions, les previsions econòmiques per desenvolupar programes d'inversió i foment, pels següents casos:

- Adquisició de béns catalogats
- Construcció de monuments commemoratius i conservació dels existents
- Investigacions arqueològiques
- Expropiació i enderrocament de construccions dels entorns dels edificis catalogats que sigui convenient enderrocar per la valoració de llurs singularitats.
- Instal·lació de voreres, paviments, jardins i il·luminació viària en els àmbits catalogats.
- Instal·lació d'il·luminacions artístiques que ressaltin les bel·leses arquitectòniques dels edificis catalogats
- Conservació de fonts històriques o artístiques
- Per altres finalitats similars i per desenvolupar l'acció de col·laboració amb els particulars als efectes de protecció

L'Ajuntament determinarà les condicions i requisits que s'hauran d'acomplir per acollir-se als programes i a la forma en què es distribuiran i atorgaran les ajudes.

Els ajuts de les administracions públiques per a la investigació, la documentació, la conservació, la recuperació, la restauració i la difusió dels béns integrants del patrimoni cultural s'han de concedir d'acord amb criteris de publicitat, concurrència i objectivitat i dins les previsions pressupostàries. S'han de fixar les garanties necessàries per a evitar l'especulació amb béns que s'adquireixen, es conserven, es restauren o es milloren amb ajudes públiques.

Art. 283. Col·laboració amb la iniciativa particular

La col·laboració amb els particulars podrà portar-se a terme mitjançant:

- La concessió d'auxilis econòmics per a la conservació de Patrimoni Històric del que siguin titulars
- L'execució d'obres d'embelliment o adequació en els edificis catalogats, o en els adjacents o propers, quan les obres esmentades excedeixen del deure de conservació al que estan obligats els propietaris, i en la mesura i ordre que permetin els plans municipals d'inversions en aquest sector.
- La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'execució d'obres de conservació, restauració i urbanització tendents a la protecció i millora dels elements catalogats.
- El reconeixement de desgravacions tributàries als immobles catalogats, dins els límits autoritzats per la legislació, i sempre que es donin les condicions previstes en aquesta normativa, adoptant, en el seu cas les corresponents Ordenances Municipals.
- Eximir del pagament de taxes derivades de la sol·licitud de llicències d'obres de conservació i millora, sempre i quan estiguin d'acord amb la present normativa i la legislació vigent; adoptant, en el seu cas l'Ordenança corresponent.
- L'adquisició dels immobles catalogats o d'aquells on figurin incorporats elements arquitectònics d'interès, quan la càrrega econòmica provenint de la conservació o la limitació d'usos, fes excessivament onerosa a la propietat el seu sosteniment.
- La instal·lació de mitjans especials de seguretat o serveis de protecció que garanteixin la conservació dels immobles.
- La prestació de serveis auxiliars, com la guàrdia i custòdia, vigilància, neteja, enllumenat i altres serveis públics, sempre que es tracti d'elements catalogats oberts al públic.

CAPITOL QUART - INTERVENCIÓ EN LES ACTUACIONS DELS PARTICULARS**SECCIÓ 4.1: Llicències d'obres i activitats.****Art. 284. Competències**

L'atorgament de llicències d'obres i activitats als Béns catalogats correspon segons el marc legal de catalogació a:

1. Béns culturals d'interès nacional (BCIN).- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
Obres en l'entorn de protecció d'un BCIN,- Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
2. Béns culturals d'interès local (BCIL).- Ajuntament d'Argentona.
Correspon a la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'art. 17.4 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.
La Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona pot emetre els informes i atendre les consultes que l'ajuntament els formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'art. 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.
3. Béns del Catàleg Municipal (CM).- Ajuntament d'Argentona.
La Comissió de Patrimoni pot emetre informes i atendre consultes que l'ajuntament els formuli en relació als béns del Catàleg Municipal.

4. Patrimoni arqueològic: Àrees d'interès arqueològic.- Correspon a la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, l'autorització d'intervencions arqueològiques. L'autorització d'obres, un cop realitzades les intervencions arqueològiques pertinents, correspon a l'Ajuntament d'Argentona en el cas dels CM, o a la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, en el cas dels BCIN, entorns de BCIN i expedients de descatalogació de BCIL.

Per a tots els béns inclosos al catàleg, la legislació patrimonial aplicable és la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i el Decret 78/2002, de 05 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Art. 285. Obres amb projecte tècnic

Tenen la consideració d'obres que requereixen projecte tècnic, d'acord amb l'article 2 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, les obres que tenen caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades i les obres de caràcter parcial que afectin els elements o parts objecte de protecció.

En les sol·licituds de llicència per obres o activitats en elements catalogats individualment o en conjunt que requereixen projecte tècnic s'haurà d'incloure, com a mínim, el següent contingut:

1. Memòria descriptiva de la situació real de l'element en el que es vol intervenir, detallant l'estat propi, l'estat de l'entorn, els usos actuals i l'objecte de la intervenció.
2. Reportatge fotogràfic a color d'estat actual, incloent fotos expressives de les zones de remodelació, les edificacions adjacents en cas de catalogació individual i en casos de conjunts el tram protegit corresponent al menys a l'illa on es situa la intervenció.
3. Plànols d'estat actual a escales adequades, amb detalls dels elements ornamentals existents, i amb plànols d'alçat on es representin els edificis adjacents.
4. Memòria amb la incorporació d'un estudi històric-arquitectònic-arqueològic del element catalogat sobre el que es pretén intervenir, i memòria justificativa de la solució proposada, incloent una valoració dels elements arquitectònics i constructius adoptats, amb expressió de les relacions amb l'entorn.
5. Memòria constructiva, expressant detalladament els materials, textura, cromatisme i mesures específiques de conservació o reconstrucció.
6. Plànols a escales adequades on s'expressi la imatge final, els elements substituïts i la relació amb l'entorn.
7. Fotomuntatge o dibuixos a color del resultat final.

Per a la sol·licitud de llicències per a obres o activitats en béns catalogats amb Nivell de Protecció 1 (protecció integral), 2 (protecció tipològica) i 3 (protecció ambiental) amb Nivell d'Intervenció a (Rehabilitació) a més de les prescripcions anteriors i l'establert per les ordenances caldrà fer una inspecció dels interiors de tots els elements catalogats, per tal de protegir els elements decoratius i de fusteria més rellevants.

Finalitzades les obres, prèvia la devolució de la fiança s'haurà de presentar el certificat final d'obra i sol·licitar una inspecció final d'obra.

En els expedients de sol·licitud de llicència d'obres en elements catalogats individualment hauran de constar els informes tècnic i jurídic als quals fa referència l'article 188 del TRLU, i un informe específic sobre el compliment de les determinacions d'aquest Catàleg de béns protegits, el qual podrà incorporar-se com annex a l'informe tècnic urbanístic o com un informe independent.

Art. 286. Enderrocs

En el cas d'elements catalogats que per raons del seu mal estat puguin ésser objecte d'un enderroc parcial o total, seguint els criteris establerts en l'article 12 d'aquesta normativa, i amb la finalitat de testimoniar documentalment les construccions preexistents, les llicències d'enderroc s'hauran d'acompanyar de:

1. Memòria justificativa del caràcter necessari de l'enderroc i de les mesures específiques a adoptar per la conservació de les parts que es conservin.
2. Plànols detallats de l'estat actual.
3. Reportatge fotogràfic complet de les edificacions existents.

Prèviament a la concessió de la llicència s'haurà de procedir a la descatalogació de l'element seguint el procediment establert a l'Art. 279 d'aquesta normativa. Aquesta disposició no afectarà a l'enderroc de les parts no catalogades d'una finca inclosa en el catàleg.

Art. 287. Instal·lacions de serveis urbans

En els casos que les instal·lacions de serveis urbans (Conduccions o escomeses d'electricitat, aigua, gas, telèfon, enllumenat públic, etc.) afectin les façanes dels elements o ambients catalogats, així com els seus àmbits de protecció, per tal de respectar la formalització arquitectònica en el disseny i situació de les mateixes, serà preceptiva la sol·licitud de llicència municipal específica per part de les companyies instal·ladores, amb aportació de la documentació següent:

1. Memòria descriptiva de les instal·lacions que justifiqui el compliment dels criteris descrits en el paràgraf anterior.
2. Croquis a escales adequades (1/50 com a mínim) de la façana o àmbit afectat, indicant la situació de la instal·lació.

Art. 288. Activitats

Les sol·licituds de llicències d'activitats, obertura d'establiments, ampliació d'activitats existents, traspàs o modificació o de comunicacions prèvies hauran d'incorporar, com a mínim, una memòria tècnica justificativa de que l'activitat no afecta als elements catalogats segons el nivell de protecció del mateix, ni en les característiques físiques ni funcionals.

Art. 289. Projectes singulars

Excepcionalment es podran aprovar projectes d'obres o activitats en elements catalogats individualment com a BCIN i BCIL que pel seu caràcter singular no respectin literalment aspectes formals d'aquesta normativa, sempre que no impliquin un major aprofitament urbanístic ni incompleixin les disposicions del planejament general vigent, i que es pugui considerar que no van en contra del esperit de la norma en el sentit de que afavoreixen la conservació i millora dels valors que aquest pla protegeix.

La documentació i el procediment per a l'aprovació d'aquests projectes serà la prevista a l'Art. 285 d'aquestes Normes.

Art. 290. Altres intervencions en elements o entorns catalogats

La realització de qualsevol intervenció no subjecte a l'obtenció de llicència d'obres o activitats ni a comunicació prèvia d'acord amb l'Ordenança municipal que es dugui a terme en elements o entorns inclosos en el present catàleg (com son: intervencions de jardineria, decoració, pintura, etc.) es sotmet al règim de comunicació prèvia.

En aquests casos, prèviament a la realització de l'actuació objecte de la comunicació prèvia, caldrà presentar la següent documentació:

1. Instància de comunicació d'execució de l'actuació signada per l'interessat i amb les següents especificacions.
 - a) Identificació de l'interessat (nom, adreça, DNI o NIF, telèfon, fax i adreça electrònica) o del seu representant legal.
 - b) Emplaçament de la finca on es vol realitzar l'actuació.
 - c) Descripció suficient de l'abast i condicions de la intervenció.
2. Fotografia de l'element o lloc de l'actuació.

Si en el termini de quinze dies des de la presentació de la comunicació prèvia, l'ajuntament no manifesta de manera motivada la disconformitat de l'actuació amb la normativa aplicable, l'actuació comunicada quedarà legitimada i podrà realitzar-se, sempre que sigui conforme amb la normativa aplicable.

El règim jurídic i els efectes de la comunicació prèvia es regiran pel disposat en la corresponent Ordenança municipal.

Art. 291. Intervencions en elements catalogats situats en sol no urbanitzable

Qualsevol intervenció en elements catalogats en sol no urbanitzable, a més del compliment de les disposicions urbanístiques i dels condicionaments previstos en cada fitxa, hauran d'observar els següents aspectes:

- Qualsevol element del catàleg que tingui abastament d'aigua ha de regularitzar l'estat administratiu de l'aprofitament pel qual s'abasteixen (en cas de no disposar de la corresponent inscripció).
- El sistema de tractament de les aigües residuals de qualsevol element del catàleg que generi aigües residuals haurà de disposar de la corresponent autorització d'abocament.
- Pel que fa a la inundabilitat, qualsevol actuació haurà de respectar l'establert en l'article 6, i la Disposició Transitòria Primera i Segona del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- Qualsevol actuació haurà de complir els "Criteris d'intervenció del espais fluvials".
- Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres (100 m.), cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'ACA, a menys que el corresponent Pla d'Ordenació Urbana, d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració, haguessin estat informats per l'ACA i hagueren recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte (article 78.1 RDPH). En tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

SECCIÓ 4.2: DEURE DE CONSERVACIÓ.

Art. 292. El deure legal de conservació

Els propietaris o titulars d'altres drets reals, posseïdors, siguin particulars o entitats públiques o privades, han de mantenir els edificis de valor arquitectònic, històric o artístic, en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. També han d'observar els deures fixats els arts. 21 i 25 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, en relació a la conservació, preservació i manteniment dels monuments.

Art. 293. Finalitats de la conservació

1. El deure de conservació té per objecte preservar i mantenir la integritat dels edificis, elements o conjunts, per tal d'assegurar llur valor cultural.
2. L'ús i destí dels béns, compatible amb els seus valors, garanteix la conservació.
3. L'actuació de l'Ajuntament de Argentona envers els béns protegits per aquest Catàleg ha d'adreçar-se a evitar la destrucció dels edificis, elements o conjunts.
4. Es donarà preferència a les alternatives de restauració i rehabilitació, davant de les substitucions parcials de les parts malmeses dels béns catalogats.

Art. 294. Deures dels titulars

Els titulars de qualsevol bé protegit per aquest pla, i d'altres que es puguin incorporar a posteriori, estan obligats a preservar-los i a mantenir-los en la seva integritat i valor cultural, realitzant les obres de consolidació i millora que evitin el seu deteriorament estructural en els elements visibles i no visibles i, en especial:

- a) Les que afectin a la solidesa estructural del conjunt.
- b) Les que afectin a les cobertes i tancaments.
- c) Les que evitin les humitats i altres patologies per a la bona conservació de l'edificació.
- d) Les que facilitin l'accés a la visita del bé o edifici a efectes d'investigació o culturals.

Art. 295. Ordres d'execució

- 1- L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris d'immobles o ambients catalogats l'execució d'obres dirigides a la preservació, conservació i manteniment i a la dotació de condicions de seguretat, salubritat i ornat públic; sempre amb les limitacions establertes a la Llei 9/93 del Patrimoni Cultural Català.
- 2- Si els que hi són obligats no executen les actuacions a que fa referència l'apartat 1, el Departament de Cultura o l'ajuntament poden fer-ne l'execució subsidiària, a càrrec dels obligats o imposar multes coercitives reiterades. En cas de perill imminent per a l'immoble, l'administració competent pot executar les obres imprescindibles per a salvaguardar el bé sense necessitat de requeriment previ.
- 3- L'Ajuntament podrà ordenar l'adaptació d'activitats que es realitzin en l'immoble quan aquesta activitat o ús posi en perill la permanència o integritat qualsevol dels valors protegits per aquest catàleg de l'immoble.
- 4- Són causa d'interès social, a efectes d'expropiació, l'incompliment dels deures de conservació, preservació, manteniment i protecció establerts per aquest Catàleg, d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni Cultural Català, i la situació de perill o ruïna imminent d'un immoble catalogat.

Art. 296. Ajuts municipals

Els propietaris dels edificis catalogats podran sol·licitar, per a conservar-los, la cooperació de l'Ajuntament, que la prestarà dins els límits pressupostaris i el programa d'actuació quan s'acrediti que el propietari no obté cap renda de l'immoble o que l'obtinguda és notòriament desproporcionada a l'import de les reparacions a efectuar, o que les obres no puguin ser repercutibles als llogaters conforme a la legislació vigent.

En qualsevol cas el propietari haurà d'acceptar les condicions següents:

- 1. Que les obres s'executin directament o sota la supervisió de l'Ajuntament o de l'entitat conservadora que correspongui en cada cas.
- 2. Que concedeixi un dret de tempteig i retracta al municipi, en el termini de deu anys, en el cas de transmissió interviu de l'immoble, mitjançant escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, i amb deducció de l'import de les obres satisfet per l'Ajuntament.
- 3. Que la subvenció es limitarà a la part d'obra que sigui objecte de protecció i reuneixi les condicions exigides en el paràgraf primer d'aquest article.
- 4. Si en el termini de vuit anys, comptadors des de l'atorgament d'un dels ajuts, l'administració adquireix el bé, es deduirà del preu d'adquisició la quantitat equivalent a l'import d'ajudes, la qual es considerarà com a pagament a compte.

L'ajuntament podrà recaptar i gestionar la col·laboració econòmica dels altres organismes competents en la matèria conforme a la legislació vigent.

Quan es tracti d'obres de reparació urgent, l'administració competent podrà concedir una ajuda amb caràcter de bestreta reintegrable que serà inscrita en el Registre de la Propietat, en els termes que reglamentàriament es determinin.

Les ajudes per a la conservació de béns immobles es podran atorgar en forma de crèdit refraccionari, condonable en finalitzar satisfactòriament les obres que es financin al seu càrrec. L'administració competent podrà instar l'anotació preventiva del crèdit refraccionari en el Registre de la propietat i la posterior conversió en hipoteca en els termes previstos en la legislació hipotecària.

TITOL XI - CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

Art. 297. Naturalesa i àmbit territorial i vigència del Catàleg de masies i cases rurals.

D'acord amb el que estableix l'art. 50.2 del TRLU, s'incorpora dins els documents del POUM aquest **Catàleg de masies i cases rurals** susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació, amb la justificació de les raons arquitectòniques, històriques o paisatgístiques que en determinen la seva preservació i/o recuperació.

Aquest document té la consideració de Catàleg i el seu àmbit és el del sòl classificat com a No Urbanitzable pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Argentona, i per tant, limitat al seu terme municipal.

Aquest Catàleg de masies i cases rurals, en endavant Catàleg de masies entrarà en vigor l'endemà de la publicació de l'edicta, de l'aprovació definitiva del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal i de la corresponent normativa urbanística al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i tindrà vigència indefinida mentre no es revisi.

Art. 298. Abast normatiu, i contingut

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

L'abast normatiu del Catàleg de Masies, és el dels documents que l'integren i que es relacionen a continuació:

- a) Memòria justificativa
- b) Normativa
- c) Fitxes amb identificació, localització i classificació de la masia.
- d) Plànol general de situació

Art. 299. Modificació del Catàleg de Masies i edificis rurals

La modificació de qualsevol dels documents d'aquest Catàleg de masies i cases rurals s'ajustarà a la mateixa tramitació dels plans especials urbanístics de desenvolupament, i s'haurà de seguir el tràmit previst als arts. 78 i següents del TRLU segons redactat de la Llei 3/2012.

Art. 300. Interpretació del seu contingut

Les Normes d'aquest Catàleg de Masies s'interpretaran d'acord amb el seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats del mateix. Per tot allò no regulat específicament, aquest Catàleg de Masies es remetrà a la regulació general del POUM.

En cas de dubtes d'interpretació, s'aplicaran les regles d'interpretació del planejament urbanístic fixades en l'art. 10 del TRLU.

Art. 301. Desenvolupament i execució

1.- Llicències: Per a l'obtenció de la preceptiva llicència urbanística per a la intervenció a les masies, cases rurals o altres edificacions catalogades, s'estarà al fixat a la Llei d'urbanisme. El projecte arquitectònic necessari per a l'obtenció de llicència haurà d'incloure la següent documentació, d'acord amb el grau d'intervenció prevista:

- descripció de l'estat actual de l'edifici existent i el seu entorn immediat, acompanyada de documentació gràfica (plànols i fotografies), i dels canvis a introduir,
- descripció de l'estat actual de les edificacions auxiliars i el seu entorn immediat, acompanyada de documentació fotogràfica, i si s'escau de les mesures de correcció
- estudi de les estructures afectades pel projecte
- descripció dels elements rellevants de l'entorn immediat de les edificacions en el cas d'ésser afectats (eres, basses, murs de pedra seca, arbrat...),
- descripció dels serveis de què disposa i dels serveis a implantar
- descripció dels accessos actualment existents i dels previstos en el seu cas
- concreció de les previsions sobre el tractament de la topografia i la vegetació, així com dels espais exteriors, en el cas de la seva modificació (elements de vegetació, tanques, pavimentació...).

Els edificis inclosos dins el Catàleg de Patrimoni hauran d'incorporar a l'anterior documentació un apartat que reflecteixi amb més detall aquells aspectes que confereixen aquest valor afegit als edificis i que caldrà respectar en la futura intervenció.

Les rehabilitacions que comportin l'adequació de la casa a alguna de les activitats turístiques reglamentades, serà necessari que obtinguin informe favorable del Departament de la Generalitat corresponent d'acord amb la normativa sectorial vigent, abans d'atorgar-se la corresponent llicència municipal.

2. Ruïnes: Quan l'estat de conservació de les edificacions descrites com a ruïnes no permetin reconèixer les condicions de l'edifici originari, caldrà afegir a la documentació anterior informació acreditativa de les condicions prèvies de l'edifici (dades històriques, fotografies, plànols...) per tal d'autoritzar-ne la seva reconstrucció. Aquesta informació haurà de ser resultat d'un estudi arquitectònic-arqueològic i el projecte de reconstrucció haurà d'incloure una proposta d'integració de les estructures existents.

En el cas de projectes d'intervenció en el subsòl, es realitzarà el control i actuació arqueològica adequats que comptarà amb el preceptiu informe del Departament de Cultura.

3. Riscos: Per l'obtenció de les llicències urbanístiques caldrà complir la normativa relativa a la prevenció d'incendis forestals vigent, incorporant la delimitació i condicionament de l'àmbit de protecció de l'entorn immediat.

En aquelles zones amb risc d'inundabilitat s'estarà al fixat pels informes preceptius de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), i al condicionament de l'accés a l'edificació per un camí que no estigui afectat pel risc d'inundabilitat.

4.- Plans especials urbanístics (PEU): En qualsevol cas, a tots els emplaçaments s'admet la possibilitat de desenvolupar i tramitar un pla especial urbanístic d'acord amb l'establert a l'art. 67.1.a del TRLU, que reguli o ajusti aspectes no contemplats en la present normativa, i en el que s'haurà de justificar la seva adequació als criteris establerts en aquesta normativa.

5.- Edificacions incloses dins l'àmbit de la Xarxa Natura 2000: Les intervencions en edificis emplaçats dins l'àmbit de la Xarxa Natura 2000, se sotmetran a la tramitació corresponent en matèria d'avaluació d'impacte ambiental.

TÍTOL II: CONDICIONS D' INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ

Art. 302. Masies, cases rurals i altres habitatges en sòl no urbanitzable

Es consideren masies i cases rurals, les edificacions d'habitatge tradicionals existents i els seus annexes o coberts tradicionals, que per les seves condicions històriques i d'explotació del medi natural es volen mantenir, tot regulant les seves condicions urbanístiques.

S'exclou de la consideració de masies, els magatzems e instal·lacions agropecuàries que estiguin situades a les seves rodalies, en les quals s'aplica la regulació dels articles de la normativa del POUM que regulen els magatzems agrícoles i les construccions ramaderes de la zona on estiguin emplaçades.

Art. 303. Classes d'edificació segons el seu estat de conservació

Segons el seu estat de conservació es distingeixen en aquest Catàleg tres categories:

1. Bon estat (molt bo, bo, regular): Correspon a aquelles edificacions que compleixen les condicions mínimes d'habitabilitat o poden assolir-les amb l'execució d'obres menors.
2. Estat deficient (dolent, molt dolent): Correspon a aquelles edificacions que no compleixen les condicions d'habitabilitat pel que fa a estabilitat o estanquitat, i que per assolir-les cal una rehabilitació que afecti a l'estructura, teulat o façanes. La
3. Ruïna (ruïnós): Correspon a aquelles edificacions que no poden ocupar-se sense una rehabilitació integral que requereix almenys la consolidació de tota l'estructura, reconstrucció del teulat o de part dels murs i façanes.

Art. 304. Definició de conceptes

Als efectes d'aplicació a l'àmbit del present document, es defineixen els següents conceptes:

- **Edificació principal:**

S'entén per edificació principal com aquell edifici o conjunt d'edificis amb característiques tipològiques d'habitatge que és objecte de regulació en aquest Catàleg i que apareix identificada i reconeguda gràficament a les fitxes del present document, amb color taronja..

La seva volumetria es podrà ajustar puntualment en el moment de sol·licitud de la llicència, aportant la documentació pertinent que justifiqui la adequació del volum referit a les característiques tipològiques de l'edificació principal.

El seu mal estat de conservació o la manca de residents en el moment d'elaboració del catàleg no impedeix la seva classificació com a edificació principal.

- **Volum edificat:**

Es defineix com a volum edificat tota aquella edificació que formi part del conjunt d'edificis d'un emplaçament identificat pel catàleg de masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable.

El volum edificat inclou, a més a més de l'edificació principal, les edificacions auxiliars identificades a les fitxes del Catàleg amb color gris.

Els coberts auxiliars oberts de les explotacions agrícoles o ramaderes no es poden considerar inclosos en aquest concepte i com a tals no estan recollits a les fitxes del Catàleg.

Art. 305. Criteris generals d'intervenció sobre l'edificació:

El criteri bàsic en la intervenció sobre les masies, cases rurals i altres edificacions incloses al Catàleg és la conservació i/o recuperació de les constants arquitectòniques i tipològiques característiques d'aquest àmbit geogràfic. En aquests edificis hi són permeses aquelles obres que tinguin per objecte la conservació de la seva realitat arquitectònica, la millora de les condicions d'habitabilitat o una millor adaptació als usos admesos.

a) **Criteris bàsics per a l' intervenció.**

Els criteris bàsics per a l' intervenció en l'edificació seran els següents:

1. El respecte i revalorització dels elements arquitectònics de major significació.
2. La conservació estricta de les característiques tipològiques de l'edificació.
3. La conservació i restauració de la volumetria exterior i del tractament de façanes.
4. El respecte escrupolós als elements o edificis catalogats d'interès històric.

b) **Volumetria original:**

Es considera prioritari preservar i respectar la volumetria original de l'edificació principal i possibilitar-ne la seva rehabilitació.

Als elements amb valor arquitectònic, serà d'aplicació la Normativa del Catàleg de Patrimoni, que fixa les determinacions específiques per a la preservació del edifici o element catalogat.

c) Composició original:

Qualsevol intervenció ha de respectar els elements d'ordre i composició arquitectònica de l'edifici principal, en especial pel que fa a obertures, pendents de coberta i elements ornamentals.

Als elements amb valor arquitectònic caldrà conservar l'estructura funcional i la tipologia aparent tant exterior com interior.

d) Condicions estètiques de les edificacions: Els materials i colors finals han de ser els corresponents al context territorial en que s'insereix l'edifici.

Les cobertes es resoldran mitjançant configuracions molt simples. El material per la realització de les cobertes serà teula àrab comuna que es col·locarà amb pendents no superiors al 30%. Seran considerades excepcions a aquesta norma les actuacions en construccions preexistents, que presentin configuracions de coberta, diferents a les indicades i que es consideri d'interès conservar.

Caldrà conservar al màxim possible el revestiment exterior històric dels murs. No es permetrà el rejuntat dels murs de pedra vista amb morter de ciment i en el cas que calgui restaurar-los o arrebossar-los s'utilitzarà el morter de calç barrejat amb àrids de la zona.

Caldrà respectar les proporcions de les obertures i les relacions entre ple i buit, característiques de l'arquitectura d'aquest sector geogràfic, sense que un excés en una de les façanes pugui ésser compensat en la resta de paraments de l'edifici

En les edificacions auxiliars s'unificaran els acabats i els detalls constructius (cobertes, revestiments, colors...) amb els de l'edificació principal.

e) Condicions ambientals i d'estalvi energètic:

S'utilitzaran prioritàriament sistemes passius d'estalvi energètic com l'orientació, la ventilació natural i les proteccions solars o l'acumulació en massa i la inèrcia tèrmica entre d'altres. En tots els casos, la solució aplicada s'haurà d'integrar adequadament a les característiques arquitectòniques i de paisatge de la masia o casa rural.

Art. 306. Condicions d'edificació i ordenació

1) Volums susceptibles a ser utilitzats:

a) Els volums assenyalats a les fitxes del catàleg com a Edificació principal, són els susceptibles a ser utilitzats per als usos admesos pel present Catàleg.

b) Els volums corresponent a les edificacions auxiliars assenyalats a les fitxes del catàleg, no són susceptibles de ser utilitzats com a unitats independents per als usos admesos pel present document, i s'utilitzaran únicament per a usos complementaris de l'Edificació principal. L'enderroc d'aquests volums auxiliars, només es permetrà la seva reconstrucció, en una nova localització, sempre que es justifiqui una millor adequació a la seva funcionalitat i adaptació a l'entorn de la finca, mitjançant la formulació d'un Pla Especial. Atès que la catalogació d'elements té com a objectiu principal el seu manteniment, aquesta reconstrucció edificacions auxiliars no superarà el 20% del volum principal.

2) Ampliacions:

S'entén per ampliació els afegiments a l'Edificació principal formant un únic conjunt edificat, amb una volumetria unitària i compacta, desenvolupada en una sola unitat. Singularment es podrà admetre com ampliació la construcció d'edificis independents i separats de l'edificació principal, per raó de protecció de les característiques de l'edificació existent, funcionalitat, adaptació topogràfica, o criteris anàlegs, el que caldrà justificar mitjançant un Pla Especial.

En qualsevol cas, es prioritzarà la reutilització i transformació de les edificacions existents catalogades, respecta a la possible ampliació. En aquells casos en que per adaptació funcional a les condicions d'ús de l'activitat prevista es requereixi l'ampliació de l'Edificació principal, aquesta s'adequarà a les condicions següents:

(a) S'admet excepcionalment la possibilitat d'ampliació de l'Edificació principal assenyalada a les fitxes del catàleg amb un màxim del 20% del seu volum, en cas de destinar-se a establiment hotel·ler o activitats d'interès públic i social, sempre que es justifiqui la seva necessitat d'acord amb el programa funcional i la

capacitat d'adaptació de la proposta a l'edificació existent i al seu entorn immediat, i sense que comporti un impacte negatiu en el mateix.

Als edificis amb valor arquitectònic qualsevol ampliació haurà de respectar l'element o elements que li donen aquest valor.

- (b) En cas d'ampliacions l'alçada no serà superior a la de l'edifici existent.
- (c) Les edificacions auxiliars no computen als efectes d'ampliació per als usos previstos en el present document. L'ampliació de l'edificació principal es pot admetre en alguna edificació auxiliar adossada a l'habitatge, prèvia rehabilitació o substitució.
- (d) Qualsevol tipus d'adició d'un volum nou a l'edificació existent es farà d'acord amb l'ordenació preexistent, sense trencar la seqüència orgànica de creixement del volum edificat de la casa, sens perjudici de l'ordenació mitjançant un Pla Especial, tal com s'exposa en el segon paràgraf de l'apartat b d'aquest article.
- (e) A les edificacions amb ampliacions o cossos auxiliars recents no s'admeten noves ampliacions.

Art. 307. Divisió horitzontal

D'acord amb el previst a l'art. 50.3 del TRLU, si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, s'admetrà la seva divisió horitzontal d'acord amb les condicions següents:

- (a) La divisió horitzontal és incompatible amb cap altre ús diferent del d'habitatge familiar rural. La resta d'usos no s'admeten en el cas d'edificacions dividides horitzontalment.
- (b) A l'interior dels volums identificats com Edificació principal, s'autoritza la creació de dues noves unitats d'habitatge, amb un màxim total de tres unitats i una superfície mínima construïda final de 350 m² per l'habitatge principal i 150 m² com a mitjana dels habitatges secundaris; sempre que es garanteixin les condicions objectives d'habitabilitat regulades per la normativa sectorial.

Art. 308. Condicions dels accessos i l'entorn

En el supòsit que els projectes i obres comportin la construcció de nous accessos des de la xarxa de carreteres, o la modificació dels actuals, caldrà obtenir l'informe preceptiu del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona o altre òrgan competent. Aquests projectes hauran d'incloure l'obligació per part del promotor del compliment de la legislació vigent respecte la protecció contra la contaminació acústica i l'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Si es produís contaminació acústica per la via, o enlluernament

sobre aquesta, el promotor haurà d'executar al seu càrrec les mesures de protecció pertinents.

A les intervencions previstes en els accessos i els entorns dels edificis catalogats inclosos a Hàbitats d'Interès Comunitari, es minimitzarà l'afectació a l'hàbitat en què es troba emplaçat i es prendran les mesures correctores i alternatives adients per protegir i conservar tant el seu sentit natural com les espècies vinculades a ells.

a) Condicionament de l'accés

Prèviament a qualsevol intervenció, i en funció de l'ús proposat, caldrà garantir l'accés i estacionament de vehicles en condicions adequades tant pel que fa a la qualitat com a la quantitat.

Es tindrà cura d'arranjar i mantenir el camí d'accés preferentment amb una subbase granular i acabat permeable (tipus terra compactada, tot-ú, sauló...). S'admetrà algun paviment impermeable (tipus aglomerat asfàltic o formigó) en aquells punts del recorregut en que la topografia, la geologia o la hidrologia, entre d'altres, ho faci necessari.

b) Condicionament de l'entorn

Es mantindrà l'entorn de la masia o casa rural en condicions de neteja i endreça coherents amb l'ús residencial i el paisatge rural del que forma part.

Es prioritzarà la conservació i restauració dels murs de pedra seca. En el cas que calgui reconstruir-los s'utilitzarà la mateixa tècnica constructiva original.

Les tanques requerides per les pràctiques agrícoles i ramaderes, la protecció d'instal·lacions i la preservació de la intimitat de les masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable, adequades a la naturalesa del bé a preservar, es realitzaran d'acord amb les tipologies i materials tradicionals o mitjançant elements vegetals que poden amagar filats d'alçada màxima 1,80 m.

No s'autoritza l'ús de rètols comercials o publicitaris. Únicament s'admeten rètols per facilitar la indicació i localització de les masies i cases rurals i la toponímia del medi rural o natural.

c) Elements d'enjardinament i vegetació

Es tindrà especial cura en conservar els elements d'enjardinament i vegetació de l'entorn immediat de l'habitatge catalogat, quan existeixin. Caldrà mantenir el caràcter rural de l'entorn de l'habitatge, evitant enjardinaments de tipus urbà o suburbà i potenciant els espais d'hort.

En el cas de nova plantació de vegetació s'utilitzaran espècies autòctones.

Art. 309. Condicions de les infraestructures de serveis

Amb caràcter general, i prèviament a qualsevol intervenció, caldrà garantir els serveis necessaris per a l'activitat a desenvolupar en condicions adequades a l'ús i a l'entorn rural en que s'emplaça.

Les xarxes de serveis s'integraran en el corresponent projecte tècnic d'intervenció i es realitzaran de manera que es produeixi el mínim impacte sobre el paisatge i el medi físic. El projecte s'haurà d'acompanyar de la valoració de l'impacte previsible i la previsió de les mesures correctores adients.

Les condicions generals per a la implantació dels diferents serveis són les següents:

a) Subministrament energètic: S'utilitzaran preferentment energies alternatives i renovables. Les millores de subministrament energètic s'efectuaran de manera respectuosa i integrada amb el paisatge i les edificacions, minimitzant el seu impacte i prioritzant sempre que sigui possible el seu soterrament.

b) Sanejament autònom: Les masies o cases rurals que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'ACA, i hauran de complir el criteri establert a la Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom:

(http://aca-web.gencat.cat/aca/documents/ca/sollicituds/instruccio_tecnica_sanejament_autonom.pdf) aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua amb data de 20 de novembre de 2008.

c) Potabilització aigua:

Qualsevol intervenció de canvi d'ús i/o millora de les condicions d'habitabilitat haurà de justificar la disponibilitat d'aigua suficient per als usos previstos en les degudes condicions sanitàries de potabilitat.

TÍTOL III: REGULACIÓ DELS USOS

Art. 310. Classificació dels usos

Els usos que regula i admet el Catàleg de masies i cases rurals són els definits a l'article 47.3bis del TRLU segons redactat de la Llei 3/2012, i de l'article 55.1 del RLUC, d'acord amb les consideracions següents:

a) Habitatge familiar

S'admet en els termes fixats en aquestes normes, i es pot compatibilitzar amb els següents usos:

- Usos artesanals: s'admeten vinculats a l'habitatge familiar, en el benentès que són edificacions pròpies del medi rural, són els usos d'elaboració i transformació artesanal dels recursos naturals i agropecuaris, així com comercialització d'aquests productes vinculats a la mateixa finca o finques de l'entorn territorial. Per exemple, l'elaboració de formatges d'una explotació ramadera, melmelades, artesanía tèxtil o de la pell, venda de productes hortícoles, flors, plantes, planter..., o altres activitats que tinguin en l'espai rural i el paisatge la seva identitat.

- Activitats artístiques: s'admeten les activitats artístiques que es vulguin desenvolupar en aquest entorn rural, així com la exposició i comercialització dels treballs realitzats (ceràmica, escultura, pintura, productes artesanals, músics, estudis de gravació, etc.).

- Activitats professionals: s'admeten conjuntament a l'habitatge familiar, els usos vinculats a les professions liberals. En qualsevol cas aquest ús ha de suposar el manteniment i/o revalorització del caràcter rural de l'entorn.

b) Turisme rural: S'adequarà a les condicions establertes en la legislació de turisme. Les instal·lacions han de permetre el manteniment de l'explotació agrària existent, com una activitat d'allotjament rural complementaria a la mateixa. Queden excloses d'aquest ús les edificacions construïdes amb posterioritat a l'any 1950, d'acord amb la normativa de turisme (Decret 313/2006, article 1 punt 1.1.).

c) Restauració

d) Educació en el lleure: s'admeten els usos lúdic formatius que s'han de desenvolupar en el sòl no urbanitzable, així com aquelles activitats de formació, capacitació professional, innovació i incorporació de noves tecnologies destinades a la millora qualitativa i a l'ordenació de les produccions agràries.

e) Establiment hotel·ler: S'admet sempre que es disposi d'un sostre mínim de 1.000 m². en l'Edificació principal.

Per a la seva autorització precisarà de la tramitació d'un Pla Especial Urbanístic (PEU) que fixarà l'ordenació de la instal·lació hotel·lera i justificarà la seva adequació a l'entorn a on s'ubica. El PEU podrà determinar una superfície d'ampliació de l'edificació principal existent, sempre que es justifiqui la seva necessitat d'acord amb el programa funcional i la capacitat d'adaptació de la proposta a l'edificació existent i al seu entorn immediat, i sense que comporti un impacte negatiu en el mateix. La superfície màxima ampliable no superarà els 1.200 m² edificables.

No s'admet la tipologia d'hotel apartament ni els usos d'hotel en condomini.

f) Equipaments i serveis comunitaris:

Residències de la tercera edat i centres de rehabilitació: només són admissibles si es disposa d'un sostre mínim de 1.000 m², i quan quedi convenientment justificat l'accés als serveis mèdics o a les instal·lacions sanitàries i que es reuneixin tots els requisits de benestar i d'accessibilitat que requereixen aquests col·lectius, especialment pel que fa a la supressió de barreres arquitectòniques.

Per als volums no susceptibles de ser utilitzats per als usos definits en l'article 47.3 del TRLU, és aplicable el règim d'ús del sòl no urbanitzable d'acord amb la legislació i planejament vigent al municipi.

Art. 311. Regulació dels usos

Aquesta regulació d'usos és aplicable a les edificacions identificades com a Edificació principal a les fitxes del present document.

Amb caràcter general a les masies, cases rurals i altres edificacions en sòl no urbanitzable s'admeten els usos agrícoles d'acord amb les normatives sectorials aplicables.

A les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable incloses al catàleg s'hi admeten els usos d'habitatge familiar, establiment de turisme rural, activitats d'educació en el lleure, artesanal en el medi rural, artístic en el medi rural, i equipaments i serveis comunitaris en sòl rústic d'acord amb les definicions de l'article anterior.

A les altres edificacions en sòl no urbanitzable incloses al catàleg no s'hi admet l'ús d'habitatge familiar rural.

Per als usos de turisme rural i activitats d'educació en el lleure, la facilitat d'accés i les garanties d'aparcament adequat condicionaran o inclús podran impossibilitar la seva admissió en alguna edificació concreta.

L'ús hoteler en sòl rústic s'admet a aquelles edificacions que puguin acreditar una superfície de sostre susceptible de ser utilitzat superior a 1000 m² en el moment de l'aprovació inicial del Catàleg i puguin justificar la disponibilitat d'accessos i sòl per a aparcament en bones condicions. Per al còmput d'aquesta superfície es tindran en compte les edificacions identificades com a Edificació principal a les fitxes individualitzades.

L'ús de restauració en sòl rústic s'admet en aquelles masies, cases rurals i altres edificacions que tenen valor arquitectònic o aquelles que limiten i tenen accés directe des de la xarxa viària general del municipi, sempre que es garanteixi l'accés i l'estacionament en condicions adequades.

En aquells casos en que les edificacions incloses al catàleg s'hagin dividit horitzontalment, s'admet únicament i exclusivament l'ús d'habitatge familiar rural. A més de l'anterior, les fitxes individualitzades poden desenvolupar amb més detall algun dels aspectes aquí contemplats, ampliant-ne o restringint-ne la seva implantació en alguna masia o casa rural.

Art. 312. Canvis d'ús

1. El Catàleg de masies determina els usos admesos en cadascun dels assentaments que en formen part, diferenciant les edificacions susceptibles per l'ús d'habitatge de les que no ho són.
2. La implantació dels nous usos admesos (o rehabilitats), amb excepció de l'ús agrícola i/o ramader, comporta la necessitat d'adequació de l'entorn, els accessos i els serveis, per a donar compliment a les noves necessitats. Aquest canvi d'ús, en tots els casos, haurà de garantir la compatibilitat amb el manteniment dels usos agrícoles o forestals que corresponen a la zona a on s'ubica, i que es consideren prioritaris.
3. Previ a implantar qualsevol nou ús admès a la masia o casa rural en aquesta normativa, caldrà justificar la seva compatibilitat, tant amb l'estructura i característiques de les edificacions, com en les del seu entorn i accessibilitat.
4. Quan es proposi un canvi d'ús, es garantirà la disponibilitat d'aigua potable, energia, depuració i tractament de residus d'acord amb les necessitats generades pel nou ús proposat.

TÍTOL XII: MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE

CAPÍTOL PRIMER .- MESURES DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE.

Art. 313. 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 als contraforts 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 sol 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'exemple 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. 314. 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 accomplir 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. 315. Plans especials i projectes d'integració i restauració del paisatge.

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 cinc àmbits i en fixa els criteris i objectius per a la realització d'aquests plans especials en l'Art. 205 d'aquestes normes, i que afecten als àmbits de la riera d'Argentona, a la zona ocupada del torrent de Vera, a la regulació dels camins rurals, i a la restauració de canteres..

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.

Pla Especial de la cantera Can Busquer, amb la finalitat d'establir les mesures de restauració ambiental de l'àmbit d'explotació de la cantera de Can Busquer.

Pla Especial de la cantera Can Feu, amb la finalitat d'establir les mesures de restauració ambiental de l'àmbit d'explotació de la cantera de Can Feu.

Art. 316. 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 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. 317. 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, de seguretat de les persones i/o béns i altres degudament justificats, així com per espècies no idònies i/o invasives.

La tala d'arbres necessitarà d'autorització municipal, degudament justificada com s'ha descrit al paràgraf anterior, i en tots els casos la petició s'acompanyarà de fotos de conjunt i de detall, 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. 318. 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. 319. 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 recular-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 limiten 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. 68 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. 68

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. 214 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. 320. Publicitat

La implantació de cartelleres i similars, necessita la corresponent llicència municipal.

No s'admetran les cartelleres 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 XIII: PROTECCIÓ MEDI-AMBIENTAL I SOSTENIBILITAT

CAPÍTOL PRIMER. ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

Art. 321. 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 la 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. 322. 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'obtingria 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. 323. Estalvi energètic en la urbanització de l'espai públic.

A les instal·lacions d'enllumenat públic es prioritzarà la implantació de làmpades de LED, halogenurs metàl·lics o altres que responguin a la major eficiència en el consum energètic en cada moment. La 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. 324. 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'envolent 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. 325. 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 la implementació d'aquest vehicle urbà.

CAPÍTOL SEGON.- GESTIÓ DE LES AIGÜES

Art. 326. Foment de l'estalvi i l'ús eficient de l'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 aprovarà una ordenança específica d'estalvi i eficiència de l'aigua, 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. 327. 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.

En l'ordenació dels sistemes d'espais lliures i equipaments, es tindrà especial cura en facilitar la percolació de l'aigua de pluja, limitant els àmbits pavimentats als mínims necessaris, i amb l' utilització de paviments drenants.

Art. 328. 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. 329. Xarxa d'aigües pluvials

1.- 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.

2.- 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.

3.- D'acord amb l'article 38 del RD 1290/2012, amb la finalitat de reduir convenientment la contaminació generada en episodis de pluja, les xarxes d'aigües pluvials dels nous sectors hauran d'incorporar les obres i instal·lacions que permetin retenir i evacuar adequadament cap a l'estació depuradora d'aigües residuals urbanes les primeres aigües d'escorrentia de la xarxa de sanejament amb elevades concentracions de contaminants produïdes en els episodis esmentats. Els sobreexidors a la llera hauran de preveure en el brocal de sortida les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per no ocasionar afeccions sobre el domini públic hidràulic ni a tercers.

Art. 330. 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. 331. Xarxa de clavegueram. Condicions dels abocaments d'aigües

1.- 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.

2.- Les masies o cases rurals que generin aigües residuals que no estiguin connectades a la xarxa municipal hauran de disposar de l'autorització d'abocament emesa per l'Agència Catalana de l'Aigua, i hauran de complir el criteri establert a la Instrucció Tècnica Aplicable al Sanejament Autònom (http://acaweb.gencat.cat/aca/documents/ca/sollicituds/instruccio_tecnica_sanejament_autonom.pdf) aprovat pel Consell d'Administració de l'Agència Catalana de l'Aigua amb data de 20 de novembre de 2008.

CAPÍTOL TERCER.- GESTIÓ DELS RESIDUS SÒLIDS

Art. 332. 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. 333. 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 la 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. 334. 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. 335. 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. 336. 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. 337. 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. 338. 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. 339. 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. 340. 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 TRANSITÒRIES

Art. 341. Primera:

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, tingui façana a carrer, i la parcel·la estigui inscrita en el Registre de la Propietat amb anterioritat a l'entrada en vigor del present POUM.

Art. 342. Segona:

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. 343. Primera:

Quedarà derogat el Pla General d'Ordenació Urbana vigent, en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest POUM.

Art. 344. Segona:

Quedarà derogat en el moment de la publicació de l'aprovació definitiva d'aquest POUM el planejament derivat següent:

- Pla Parcial Polígon industrial nord
- Pla parcial Can Barrau.
- Pla parcial de la Unitat d'actuació de Can Negoci
- Pla parcial del sector D, Barri Cirés
- Programa d'actuació urbanística del sector D, Barri Cirés
- 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
- Pla especial. mercat i reordenació Plaça del Vendre
- Pla especial ús i edificabilitat centre infantil i primària, sector D barri Cirès
- Pla especial ús i edificabilitat equipament esportiu Sant Crist.
- Pla especial ús equipament deixalleria municipal
- Pla especial assignació ús equipament municipal Can Negoci
- Pla especial casa Gòtica i ca l'Ametlla, arxiu municipal
- Pla especial urbanístic subsòl àmbit Plaça Nova
- Pla especial i Catàleg de Patrimoni, Arquitect., Arqueològic, Paisatgístic i Ambiental

Es mantindrà vigent el planejament derivat següent:

- Pla especial. nou Cementiri municipal
- Pla especial Can Cabanyes
- Pla especial urbanístic Sant Pere Clarà
- Pla especial assignació ús Casa Puig i Cadafalch

ANNEX 1

ACTIVITATS SUBJECTES A CONTROL AMBIENTAL, ADMESES DINS LES DIFERENTS ZONES DEL POUM D'ARGENTONA

Art. 345. 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. 346. 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. 347. 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.

(*) D'acord amb el Decret Llei 1/2209, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els petits establiments comercials (PEC) no singulars es poden implantar només on l'ús residencial sigui el dominant, sempre que no configurin un gran establiment comercial col·lectiu (GEC) o un gran establiment comercial territorial (GECT).

Els mitjans (MEC) i grans establiments comercials (GEC) no singulars es poden implantar només dins el perímetre de la Trama urbana consolidada (TUC).

Els establiments comercials singulars (ECS), que també es classifiquen en PEC, MEC, GEC, i GECT (art. 6.1.b) del Decret Llei 1/2009) es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic admeti l'ús comercial. Ara bé, en les zones i àmbits industrials (clau 7), així com en els sectors de desenvolupament previstos on s'admeti l'ús comercial i que se situï fora de la TUC, només es poden implantar PEC, MEC, GEC, GECT singulars.

El relació al règim d'intervenció administrativa en la materialització de l'ús comercial, es tindrà en compte l'establert als articles 17, 18 i 19 del Decret Llei 1/2009.

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 Riudemeia (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 Rocar (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 Burriac (14)

VEÏNAT DEL CROS

- Camí de Les Mateves (3)
- Camí d'Agell (15)
- Camí del Cros-Nou (25)
- Camí del Tramvia (45)