

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL ALELLA

NORMATIVA URBANÍSTICA I AGENDA DEL PLA

Document refós sense valor normatiu que conté la modificació de POUM publicada al DOGC el 16.09.2021. Per al document amb validesa consultar la publicació al DOGC al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

ÍNDEX:

1.- NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	11
CAPÍTOL 1. NATURESA, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM.	11
Article 1. Definició, àmbit territorial, naturalesa jurídica i objectius.	11
Article 2. Marc normatiu.	11
Article 3. Contingut.	12
Article 4. Vigència del POUM.	14
Article 5 Revisió del POUM.	14
Article 6. Modificació del POUM.	15
Article 7. Regulació de l'Agenda.	15
Article 8. Interpretació.	16
Article 9. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM.	16
Article 10. Obligatorietat.	17
Article 11. Supòsits de suspensió del POUM.	17
Article 12. Claus d'identificació.	17
CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL POUM.	18
Article 13. Iniciativa i competència.	18
Article 14. Desenvolupament directe del POUM o per planejament derivat.	18
Article 15. Determinacions del plantejament anterior al POUM.	18
Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl urbà.	19
Article 17. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.	19
Article 18. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.	20
Article 19. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.	20
Article 20. Precisió de límits.	21
CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM.	22
Article 21. Execució del planejament.	22
Article 22. Execució dels sistemes urbanístics.	22
Article 23. Polígons d'actuació urbanística.	23
Article 24. Aplicació de contribucions especials.	23
Article 25. Sistemes d'actuació.	23
Article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl.	24
Article 27. Pla d'etapes.	25
Article 28. Convenis urbanístics.	25
Article 29. Concessions per a equipaments.	25
Article 30. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.	25
CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DEL PLA MITJANÇANT PLANEJAMENT DERIVAT, PROJECTES D'URBANITZACIÓ I CATÀLEGS.	26
Article 31. Normes generals dels plans derivats i catàleg de desenvolupament del POUM.	26
Article 32. Plans parcials urbanístics.	28
Article 33. Plans de millora urbana.	30
Article 34. Plans especials urbanístics.	31
Article 35. Projectes d'urbanització.	32
Article 36. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat i els àmbits de sòl urbà.	32
Article 37. La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos.	37
Article 38. Catàleg de béns a protegir.	37
Article 39. Intervencions i interpretació en els elements del Catàleg.	39
Article 40. Estudis d'impacte ambiental.	39
CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL POUM.	41

Article 41. Seguiment i vigilància del POUM.	41
Article 42. Defensa del POUM.	41
Article 43. Certificats o informes urbanístics.	41
CAPÍTOL 6. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL.	42
SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I ACTIVITATS.....	42
Article 44. Actes subjectes a llicència municipal.	42
Article 45. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres entitats de dret públic.	44
Article 46. Excepció de l'obligació d'obtenir llicència.	44
Article 47. Responsabilitats.	44
Article 48. Tipus de llicències i de permisos.	45
Article 49. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.	46
Article 50. Competències per a l'atorgament de llicències urbanístiques.	48
Article 51. Terminis i tràmits per a les llicències urbanístiques.	48
Article 52. Condicions d'atorgament de llicències urbanístiques.	49
Article 53. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència d'obres.	50
Article 54. Deficiències.	50
Article 55. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres.	50
Article 56. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar.	50
Article 57. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.	51
SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME, O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ.	51
Article 58. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.	51
Article 59. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.	52
Article 60. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme.	52
Article 61. Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.	53
Article 62. Autorització d'usos o obres no previstos al POUM.	54
Article 63. Règim transitori.	54
TÍTOL II. PARÀMETRES I DISPOSICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.	55
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	55
Article 64. Paràmetres generals.	55
CAPÍTOL 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ	56
Article 65. Parcel·lació i reparcel·lació.	56
Article 66. Parcel·la.	56
Article 67. Parcel·la mínima.	56
Article 68. Front de parcel·la.	56
Article 69. Fons de parcel·la.	56
Article 70. Fondària de parcel·la.	56
CAPÍTOL 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ	57
SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR.....	57
Article 71. Coeficient d'edificabilitat bruta.	57
Article 72. Densitat màxima d'habitatges bruta.	57
Article 73. Edificabilitat màxima de sector.	57
SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER	57
Article 74. Alineació del carrer o vial.	57
Article 75. Rasant de l'alineació de carrer o vial.	57
Article 76. Rasant de l'eix de carrer o vial.	58
Article 77. Amplada de carrer o vial.	58
Article 78. Alineació de l'edificació.	58
Article 79. Alçada reguladora referida al carrer.	58
Article 80. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.	59

Article 81. Nombre de plantes referit al carrer.	60
Article 82. Planta baixa referida al carrer.	60
Article 83. Front principal i front secundari.	61
SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA.....	61
Article 84. Fondària edificable.	61
Article 85. Pati d'illa	61
SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA.....	63
Article 86. Solar	63
Article 87. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.	63
Article 88. Edificabilitat màxima de parcel·la.	63
Article 89. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.	64
Article 90. Densitat màxima d'habitatges neta.	64
Article 91. Ocupació màxima de la parcel·la.	64
Article 92. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.	64
Article 93. Espai lliure davanter, lateral i posterior de parcel·la.	64
Article 94. Alçada reguladora referida a la parcel·la.	65
Article 95. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.	65
Article 96. Nombre de plantes referit a la parcel·la.	65
Article 97. Planta baixa referida a la parcel·la.	66
Article 98. Separacions mínimes.	66
Article 99. Tanques.	66
Article 100. Adaptació topogràfica del terreny.	67
Article 101. Unitat mínima de projecte.	68
Article 102. Registre unitari de façanes.....	69
SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ.....	70
Article 103. Posició de l'edificació.	70
Article 104. Edificació principal i edificació auxiliar.	70
Article 105. Planta baixa.	71
Article 106. Planta soterrani.	71
Article 107. Plantes pis.....	72
Article 108. Planta coberta.	72
Article 109. Planta sota coberta.	72
Article 110. Volum màxim d'un edifici.....	74
Article 111. Regles sobre mitgeres.	75
Article 112. Cossos sortints.	75
Article 113. Elements sortints.	76
Article 114. Patis de llum o celoberts.	76
Article 115. Composició de la façana.	77
CAPÍTOL 4. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	78
SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS.....	78
Article 116. Classificació dels usos.	78
Article 117. Classificació segons la funció urbanística: usos generals.....	78
Article 118. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.	79
Article 119. Classificació d'usos segons la permissibilitat.	81
Article 120. Classificació dels usos segons la seva activitat.	82
Article 121. Classificació d'usos segons el domini.	82
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS.....	82
Article 122. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.	82
Article 123. Desenvolupament de la regulació dels usos.	82
Article 124. Usos provisionals.	83
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS	83

Article 125. Classificació d'usos segons la seva activitat.	83
Article 126. Situacions relatives.	84
Article 127. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.	85
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT	87
Article 128. Reserva d'espais públics per a aparcaments.	87
Article 129. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.	87
Article 130. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.	88
Article 131. Altres supòsits d'exempció de previsions d'aparcament en el mateix edifici.	89
Article 132. Condicions de les places de garatge.	90
Article 133. Seccions mínimes vials i voreres.	90
Article 134. Pendants i escales.	91
Article 135. Guals, mobiliari urbà i elements de senyalització.	91
Article 136. Reserves d'aparcament per a càrrega i descàrrega a la via pública.	91
Article 137. Passos de vianants.	91
Article 138. Supressió de les barreres arquitectòniques en el sòl públic urbà.	92
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS RESIDENCIAL	92
Article 139. Superfície mínima d'habitatge, segon domini i tipus de promoció.	92
TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	93
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	93
Article 140. Funció i contingut social del dret de propietat.	93
Article 141. Exercici del dret de propietat.	93
CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL	94
Article 142. Règim urbanístic del sòl.	94
Article 143. Classificació del sòl.	94
Article 144. Qualificació del sòl.	94
CAPÍTOL 3. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI	97
Article 145. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.	97
Article 146. Zones.	97
Article 147. Determinacions del POUM sobre qualificació urbanística.	97
TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES	99
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS	99
Article 148 Qualificació del sòl.	99
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES	100
Article 149. Definició i regulació general.	100
Article 150. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius.	100
Article 151. Identificació dels sistemes.	100
Article 152. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.	101
Article 153. Desenvolupament del POUM respecte dels sistemes generals.	101
Article 154. Gestió i execució dels sistemes.	101
Article 155. Valor urbanístic dels sistemes.	102
Article 156. Protecció dels sistemes.	102
CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS	103
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS	103
Article 157. Definició.	103
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI	103
Article 158. Regulació.	103
Article 159. Definició i identificació.	103
Article 160. Tipus de vies.	103
Article 161. Titularitat.	104

Article 162. Règim general.	104
Article 163. Condicions d'ús.	104
Article 164. Protecció i precisió del sistema viari.	106
Article 165. Publicitat.	107
CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ESPais LLIURES.....	108
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS.....	108
Article 166. Definició.	108
Article 167. Regulació.	108
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESPais LLIURES	108
Article 168. Definició i identificació.	108
Article 169. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans.	109
Article 170. Titularitat.	109
Article 171. Règim general.	109
Article 172. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.	109
CAPÍTOL 5. SISTEMA HIDROGRÀFIC	112
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA HIDROGRÀFIC.....	112
Article 173. Definició i identificació.	112
Article 174. Titularitat.	112
Article 175. Règim general.	113
Article 176. Condicions d'ús.	113
Article 177. Condicions d'ordenació.	113
CAPÍTOL 6. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS, I SERVEIS TÈCNICS.....	115
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	115
Article 178. Definició i tipus. Identificació.	115
SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS.....	115
Article 179. Definició i identificació.	115
Article 180. Titularitat.	115
Article 181. Règim general.	116
Article 182. Condicions d'ús.	116
Article 183. Categories dels usos d'equipament i de les dotacions de serveis d'ús públic	116
Article 184. Condicions d'ordenació i edificació.	117
SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS.....	119
Article 185. Definició i identificació.	119
Article 186. Titularitat.	119
Article 187. Règim general.	119
Article 188. Condicions d'ús.	120
Article 189. Condicions d'ordenació i edificació.	120
SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE PROTECCIÓ.....	120
Article 190. Definició i identificació.	120
Article 191. Titularitat.	121
Article 192. Règim general.	121
Article 193. Condicions d'ús.	121
Article 194. Condicions d'ordenació i edificació.	121
CAPÍTOL 7. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL.....	122
SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL.....	122
Article 195. Definició i identificació.	122
Article 196. Titularitat.	122
Article 197. Règim general.	122
Article 198. Condicions d'ús.	123

Article 199. Condicions d'ordenació i edificació.....	123
TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	124
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.....	124
Article 200. Disposicions generals.....	124
Article 201. Elements de regulació.....	124
Article 202. Condició general sobre l'entorn urbà.....	124
Article 203. Alineacions i rasants.....	124
Article 204. Polígons i sectors d'actuació.....	124
CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	126
SECCIÓ PRIMERA. ZONA 8. CASA AMB JARDÍ.....	126
Article 205. Definició, objectius i àmbit.....	126
Article 206. Sistema d'ordenació.....	126
Article 207. Condicions de parcel·lació i d'edificació.....	127
Article 208. Instal·lacions i construccions auxiliars admeses en l'espai lliure de la parcel·la.....	131
Article 209. Condicions d'ús i aparcaments.....	132
Article 210. Usos admesos.....	132
SECCIÓ SEGONA. ZONA 9. DOTACIONS PRIVADES D'INTERÈS COMUNITARI.....	134
Article 211. Definició, objectius i àmbit.....	134
Article 212. Sistema d'ordenació.....	134
Article 213. Condicions de parcel·lació, edificació i d'usos admesos.....	135
Article 214. Condicions d'ús.....	136
SECCIÓ TERCERA. ZONA 10. NUCLI ANTIC.....	137
Article 215. Definició, objectius i àmbit.....	137
Article 216. Sistema d'ordenació.....	137
Article 217. Condicions de parcel·lació.....	138
Article 218. Condicions d'edificació.....	140
Article 219. Condicions d'ús i aparcaments.....	145
Article 220. Usos admesos.....	146
Article 221. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.....	146
SECCIÓ QUARTA. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA.....	150
Article 222. Definició, objectius i àmbit.....	150
Article 223. Sistema d'ordenació.....	150
Article 224. Condicions de parcel·lació.....	161
Article 225. Condicions d'edificació.....	163
Article 226. Condicions d'aparcament i usos admesos.....	167
SECCIÓ CINQUENA. ZONA 12. EIXAMPLE.....	168
Article 229. Definició, objectius i àmbit.....	168
Article 230. Sistema d'ordenació.....	168
Article 231. Condicions de parcel·lació.....	170
Article 232. Condicions d'edificació.....	170
Article 233. Condicions d'ús i aparcaments.....	175
Article 234. Usos admesos.....	175
- Oficines	176
- Educatiu	176
- Aparcament.....	176
SECCIÓ SISENA. ZONA 13. CIUTAT JARDÍ.....	177
Article 235. Definició, objectius i àmbit.....	177
Article 236. Sistema d'ordenació.....	177
Article 237. Condicions de parcel·lació.....	179
Article 238. Condicions d'edificació.....	179

Article 239. Condicions d'ús i aparcaments	183
Article 240. Usos admesos:	183
Article 241. Agrupació d'habitatges unifamiliars i terrenys en pendent.	184
SECCIÓ SETENA. ZONA 14. ZONA INDUSTRIAL.	185
Article 242. Definició, objectius i àmbit	185
Article 243. Sistema d'ordenació.	185
Article 244. Condicions de parcel·lació.	186
Article 245. Condicions d'edificació.	187
Article 246. Condicions d'ús i aparcaments	191
Article 247. Usos admesos.	191
Article 248. Condicions compostives, dels materials i instal·lacions.	191
SECCIÓ VUITENA. ZONA 16. PRODUCTIU: OFICINES, COMERCIAL I SERVEIS.	192
Article 249. Definició, objectius i àmbit	192
Article 250. Sistema d'ordenació.	192
Article 251. Condicions de parcel·lació.	193
Article 252. Condicions d'edificació.	193
Article 253. Condicions d'ús i aparcaments	197
Article 254. Usos admesos.	197
Article 255. Condicions compostives, dels materials i instal·lacions.	197
TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE	198
CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD).....	198
Article 256. Definició i tipus	198
Article 257. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable	198
TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	200
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE.....	200
Article 258. Definició i tipus	200
Article 259. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.....	201
Article 260. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.	202
Article 261. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU.	202
CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE	204
Article 262. Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos.	204
Article 263. Normes relatives als residus.	205
Article 264. Protecció i foment de la biodiversitat.	206
Article 265. Protecció dels sòls i el relleu.	208
Article 266. Condicions generals de protecció del paisatge.	209
Article 267. Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable.	210
Article 268. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic.	210
CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE	211
Article 269. Categories del sòl no urbanitzable.....	211
Article 270. Sòl agrícola d'especial protecció, clau 22.	211
Article 271. Sòl forestal, clau 23.	211
Article 272. Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge de la Conreria - Sant Mateu - Céllecs (PEPMNP).	212
Article 273. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC). Unitat territorial de regulació Costaner Especial (UTR-CE).....	212
Article 274. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable.	213
Article 275. Estructura de la propietat del sòl.	213
Article 276. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.	214
Article 277. Elements naturals de la topografia: vessants i turons.....	215
Article 278. Xarxa viària rural.	215
Article 279. Supòsits d'obertura i modificació de traçat	216

Article 280. Ús de la xarxa viària i trànsit amb mitjans motoritzats.	217
Article 281. Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs.	218
Article 282. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.	219
Article 283. Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.	220
Article 284. Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental.	221
Article 285. Catàleg de masies i cases rurals.	221
Article 286. Instal·lacions d'obres públiques.	221
Article 287. Actuacions d'interès públic i altres actuacions.	222
Article 288. Protecció contra incendis.	222
Article 289. Projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable.	222
CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC I INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE	224
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS	224
Article 290. Disposicions generals.	224
Article 291. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o agroalimentaris.	226
Article 292. Condicions per a l'ampliació dels habitatges rurals.	232
Article 293. Condicions de les edificacions incloses en l'Inventari d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable.	234
Article 294. Condicions de les tanques.	234
Article 295. Regulació específica de la senyalització i la publicitat.	234
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS I LES EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC	235
Article 296. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.	235
Article 297. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.	235
Article 298. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària. Aparcament de camions i altres similars.	236
Article 299. Equipaments d'ús públic per a l'ordenació del lleure.	236
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I ELS SERVEIS TÈCNICS	237
Article 300. Criteris generals.	237
Article 301. Condicions d'execució associades a les infraestructures viàries i lineals.	237
Article 302. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia.	238
Article 303. Condicions de les instal·lacions i serveis tècnics de subministrament elèctric (transformadors), d'aigua (dipòsits), gas i tractament d'aigües (depuradores).	238
Article 304. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu.	239
Article 305. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil... ..	239
CAPÍTOL 5. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE	240
Article 306. Regulació general dels usos.	240
Article 307. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.	240
Article 308. Regulació dels usos i activitats cinegètiques.	243
Article 309. Regulació de l'ús extractiu i de l'aprofitament d'aigua.	243
Article 310. Regulació de l'ús públic i les activitats de lleure (esportives, recreatives, culturals o pedagògiques).	245
Article 311. Dret de tempteig i retracte per a l'adquisició de sòl.	246
CAPÍTOL 6. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE CASES I MASIES I INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SNU. VOLUM VII POUM.	247
SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS - NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PE	247
Article 312. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica.	247
Article 313. Marc normatiu.	247
Article 314. Contingut.	247
Article 315. Vigència del Catàleg.	247
Article 316. Modificació del Catàleg.	248

SECCIÓ SEGONA. NORMATIVA DEL CATÀLEG - CONDICIONS GENERALS	248
Article 317. Catàleg	248
Article 318. Masies i altres edificacions.	248
Article 319. Condicions per a autorització d'usos i llicències d'obres.	248
Article 320. Condicions generals de l'edificació.	248
Article 321. Condicions d'entorns i divisió horitzontal.	249
Article 322. Condicions de materials, acabats i colors.	249
Article 323. Condicions d'ús	250
Article 324. Accessos i elements especials.	251
TÍTOL VIII. REGULACIÓ DELS ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE LOCAL.....	252
CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I REGULACIÓ.	252
Article 325. Objectius, definició i àmbits.	252
Article 326. Delimitació i protecció dels àmbits.....	252
TÍTOL IX. REGULACIÓ URBANÍSTICA BÀSICA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ, CONSERVACIÓ, EXTINCIÓ I SALVAMENTS D'INCENDIS.....	254
Article 327 Disponibilitat d'hidrants per a incendi	254
Article 328 Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers	254
Article 329 Franja de protecció respecte de la forest	255
Article 330 Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge	255
TÍTOL X. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA	256
CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS	256
SECCIÓ PRIMERA. NATURALES I ABAST	256
Article 331. Marc normatiu	256
Article 332. Objectius	256
Article 333. Principis	257
Article 334. Àmbit territorial	257
Article 335. Vigència	257
Article 336. Documentació.....	257
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ	258
Article 337. Revisió i modificació	258
Article 338. Inclusió i modificació d'elements	258
Article 339. Activitat municipal	259
Article 340. Nivells de protecció.....	259
Article 341. Tipologia dels béns	270
Article 342. Tipus de protecció	280
Article 343. Entorn de protecció.....	281
Article 344. Coherència urbanística i protecció.....	281
SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL CATÀLEG	282
Article 345. Òrgan competent	282
Article 346. Formes d'intervenció en el patrimoni arquitectònic i etnològic	282
Article 347. Preceptivitat	284
Article 348. Formes d'intervenció en el patrimoni mediambiental (arbrat, camins i entorns de protecció) 284	
Article 349. Formes d'intervenció en els jaciments arqueològics (ZIA i AEA).....	285
Article 350. Formes d'intervenció en els elements de protecció documental	285
SECCIÓ QUARTA. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS	286
Article 351. Actes subjectes a llicència d'obres i autorització ambiental	286
Article 352. Sol·licitud de llicència d'obres i autorització ambiental	286
Article 353. Aprovació de les actuacions	287

SECCIÓ CINQUENA. MESURES DE FOMENT I SUPORT FINANCER	287
Article 354. Ajuts i exempcions fiscals	287
Article 355. Col·laboració entre Ajuntament i particulars.....	288
Article 356. Intervenció de l'Ajuntament en les actuacions dels particulars.....	288
SECCIÓ SISENA. DRETS O DEURES DE LA PROPIETAT	288
Article 357. Drets de la propietat	288
Article 358. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació	289
Article 359. Deures de preservació, manteniment i estudi científic	289
Article 360. Declaració de ruïna.....	289
SECCIÓ SETENA. ADQUISICIONS I EXPROPIACIONS.....	289
Article 361. Adquisicions	289
Article 362. Expropiacions.....	290
Article 363. Dret de tempteig i retracte.....	290
SECCIÓ VUITENA. RÈGIM DISCIPLINARI.....	290
Article 364. Infraccions.....	290
Article 365. Règim sancionador	290
Article 366. Responsables de les infraccions	291
Article 367. Reparació de danys causats	291
Article 368. Classificació de les sancions.....	291
Article 369. Comís de materials i estris	291
Article 370. Prescripció de les infraccions	291
Article 371. Termini de resolució dels expedients sancionadors	292
CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ETNOLÒGIC.....	293
Article 372. Objecte.....	293
Article 373. Àmbits de protecció	293
Article 374. Règim general de les actuacions.....	294
Article 375. Propostes d'actuació.....	294
Article 376. Actuacions sobre l'ús i activitats o instal·lacions	295
Article 377. Consideracions sobre l'ús o l'autorització ambiental	295
Article 378. Actuacions sobre edificacions	295
Article 379. Consideracions sobre l'entorn	296
Article 380. Actuacions sobre places i carrers amb elements protegits	296
Article 381. Edificacions existents.....	297
Article 382. Edificacions de nova planta.....	297
Article 383. Balcons	298
Article 384. Alçada reguladora.....	298
Article 385. Cobertes	298
Article 386. Materials i elements constructius.....	298
Article 387. Color	299
Article 388. Rètols, tendals i marquesines en edificis protegits	299
Article 389. Antenes i aparells de refrigeració	300
Article 390. Instal·lacions urbanes	300
 2.- AGENDA DEL PLA	 301
3.- ACTUACIONS AÏLLADES DEL PLA.....	302
4.- DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA	303
5.- DISPOSICIÓ FINAL.....	306

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL 1. NATURALESIA, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM.

Article 1. Definició, àmbit territorial, naturalesia jurídica i objectius.

1. El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (en endavant POUM) constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi d'Alella, de conformitat amb allò que disposa la legislació urbanística vigent i els planejaments territorials i sectorials dins els quals s'inscriu i el vinculen.
2. Aquest POUM substitueix el Pla General d'Ordenació aprovat l'any 1987 (en endavant PGO), així com el Text refós de les normes urbanístiques aprovades per la CUB el 15 de juny de 2005.
3. A les disposicions finals i derogatives del POUM situades al final de la normativa, s'exposen els planejaments aprovats durant la vigència del PGO que són derogats en el moment de l'aprovació definitiva i aquells que es mantenen vigents que s'han refós total o parcialment a la normativa del pla.
4. Les facultats urbanístiques del dret de propietat s'han d'exercir sota el principi de la seva funció social, sempre dins dels límits i el compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic general i derivat.
5. El POUM té en compte els resultats del procés de participació ciutadana, incloent-ne una part entre els seus objectius principals.
6. Aquesta normativa incorpora els documents exigits per l'article 59 i concordants del Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010, de 3 d'agost.
7. És objectiu essencial del POUM i de l'actuació urbanística garantir el desenvolupament sostenible d'Alella.

El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es proposa configurar un model d'ocupació del sòl globalment eficient que eviti la dispersió sobre el territori, afavoreixi la cohesió social i contempli la rehabilitació i la renovació en el sòl urbà, juntament amb la previsió de reserves d'habitatge protegit per aquells col·lectius que el necessiten, d'acord amb la Memòria social del POUM.

Article 2. Marc normatiu.

1. El POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb la resta de disposicions aplicables.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, a la legislació de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya, d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents lleis i disposicions reglamentàries:

Normativa urbanística de Catalunya:

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme aprovat pel Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (d'ara endavant L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU).

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost)
- Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme (d'ara endavant RLU).

Normativa urbanística estatal:

- Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei del sòl (d'ara endavant RLSV).
- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, Text refós de la Llei del sòl (d'ara endavant LSV, RD 2/2008, de 20 de juny).

La resta de disposicions o bé s'esmenten amb la denominació completa o bé s'indiquen les sigles corresponents.

3. La referència a la legislació sectorial vigent feta en aquestes Normes urbanístiques remet a l'ordenament jurídic vigent a Catalunya en cada matèria i en cada moment (legislació comunitària, estatal, autonòmica o local).

En aquest sentit, s'esmenten les disposicions sectorials amb la denominació completa.

4. El POUM és públic, executiu i de compliment obligatori per les administracions públiques i per les persones particulars. Les seves determinacions tenen caràcter prevalent sobre qualsevol disposició municipal amb objectius similars, i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les prescripcions que es deriven de la legislació urbanística vigent, ni dels plans territorials o sectorials de rang superior.
5. Plans territorials i sectorials d'aplicació (veure Volum II: Memòria descriptiva i justificativa).
 - Pla Territorial parcial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB).
 - Pla d'Infraestructures del Transport de Catalunya (en endavant PITC).
 - Pla Especial de Protecció del Medi Natural i Paisatgístic de l'EIN La Conreria - Sant Mateu - Céllecs (en endavant PEPMNP).
 - Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (en endavant PDUSC).

Article 3. Contingut.

El POUM d'Alella està format pels documents següents:

TOM I

VOLUM I	DIAGNOSI URBANÍSTICA Memòria Informativa. Anàlisi Local i Territorial. Volum 1 de 2. Procés de Participació Ciutadana. Volum 2 de 2
VOLUM II	MEMÒRIA DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA Justificació de la revisió del PGO. Planejament vigent aprovat. Programa i procés de participació ciutadana (2004-2009). Planejament territorial. Criteris per a la revisió del PGO. Objectius del POUM. Justificació desenvolupament urbanístic sostenible, articles 3 i 9 del TRLU, DL 1/2010. Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i ambiental. Previsions de població i capacitat del sòl urbanitzable.

Observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic.
Mesures adoptades per assolir una mobilitat sostenible.

VOLUM III. NORMATIVA URBANÍSTICA I AGENDA DEL PLA. Volum 1 de 2.
ANNEX COMPLEMENTARI.

NORMATIVES I ESTUDIS SECTORIALS VINCULANTS Volum 2 de 2
Normativa específica d'aplicació a Alella: PEIN ampliat, La Conreria sant Mateu Cèllecs
PEPMNP,
PDUSC,
Carta del paisatge,
PTMB,
Estudi per a la identificació dels riscos geològics.

VOLUM IV. POLÍGONS I SECTORS DE PLANEJAMENT. ACTUACIONS AÏLLADES.

VOLUM V. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DELS POLÍGONS I SECTORS.

TOM II

VOLUM VI. CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA,

Memòria i normativa del catàleg. Volum 1 de 4.

Patrimoni arquitectònic. Volum 2 de 4.

Patrimoni etnològic. Volum 3 de 4.

Patrimoni mediambiental i zones d'interès arqueològic. Volum 4 de 4.

VOLUM VII. CATÀLEG DE CASES I MASIES I INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE.

Memòria i normativa del Catàleg i Inventari.

TOM III

VOLUM VIII. MEMÒRIA AMBIENTAL (Volum 1 de 2)

INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL (Volum 2 de 2)

VOLUM IX. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

VOLUM X. MEMÒRIA SOCIAL.

VOLUM XI. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

VOLUM XII. ESTUDI DE LA INUNDABILITAT DELS SECTORS I POLÍGONS DEL PLA.

TOM IV

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

- | | | |
|------------|---|----------|
| I1. | Topografia
Ortofotomapa. Alella i entorn. | 1/10.000 |
| I2. | Règim del sòl PGO 1987.
Règim del sòl vigent, refós 2009 | 1/10.000 |

I3.	Qualificació del sòl vigent, refós 1987 - 2009.	1/5.000
I4.	Usos actuals en sòl no urbà.	1/5.000
I5.	Anàlisi del territori Sòl urbà i pendents superior al 20%.	1/10.000
I6.	Inventari de bens a protegir o catalogar.	1/5.000
I7.	Infraestructures de serveis generals. Energia elèctrica i clavegueram	1/10.000
I8.	Infraestructures de serveis generals. Aigua, gas i telecomunicacions	1/10.000
I9.	Pla Territorial metropolitana de Barcelona. Sistema d'espais oberts	1/5000

PLÀNOLS NORMATIUS:

P1.	Règim del sòl.	1/5.000
P2.	Estructura general i orgànica.	1/5.000
P3.	Sòl no urbanitzable.	1/5.000
P4.	Sectors i polígons de planejament. Sistema d'espais oberts	1/5.000
P5.	Qualificació sòl urbà i urbanitzable.	1/2.000
P6.	Qualificació del sòl urbà. Nucli antic	1/1.000
P7.	Catàleg de patrimoni, catàleg de masies en SNU, inventari de construccions en SNU, xarxa viària rural.	1/2.000

Article 4. Vigència del POUM.

L'entrada en vigor del POUM tindrà lloc l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva i la normativa urbanística en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i tindrà vigència indefinida mentre no es revisi, d'acord amb el previst en l'article següent.

Article 5 Revisió del POUM.

1. Procedirà la revisió del POUM en la seva globalitat quan concorri alguna de les circumstàncies següents:
 - a) El transcurs de quinze anys des de la seva entrada en vigor.
 - b) Els supòsits previstos en l'article 95 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 36 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
 - c) En cas de verificar-se alteracions o variacions substancials en les previsions de població, renda, ocupació, agenda i/o viabilitat econòmica del POUM.
 - d) En cas que es plantegin modificacions puntuals del règim del sòl no urbanitzable que alterin l'estructura general i orgànica del territori.
 - e) Quan resultin precises majors exigències d'equipaments comunitaris, superiors al 10% dels previstos pel POUM, a conseqüència del desenvolupament econòmic i social assolit.

2. El sòl classificat com a no urbanitzable per aquest POUM no es podrà convertir en sòl urbà o sòl urbanitzable mitjançant la revisió del Programa d'Actuació o per Modificació Puntual. La seva transformació únicament serà possible mitjançant la revisió del POUM, llevat d'ajustaments menors de sector o polígon i d'adaptació a l'estructura de la propietat, a la topografia, als sistemes existents o altres de caràcter singular i menor,

Article 6. Modificació del POUM.

1. La modificació de les determinacions del POUM es regirà pel que estableixen els articles 96 i 97 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost i aquestes Normes, modificats pels articles 38 i 39 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
2. L'alteració del contingut del POUM s'ha de fer a través de la seva revisió o mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.
3. Els projectes de modificació del POUM que es redactin han de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació, i han de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel POUM sense alterar la seva estructura general i orgànica, de la qual en són elements determinants el règim de sòl, la relació de sistemes i de zones de cada sector i la normativa urbanística.
4. La previsió mitjançant el planejament parcial o especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte dels estàndards o percentatges fixats en aquestes Normes no ha de comportar la modificació del POUM, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.
5. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, espais lliures o equipaments esportius es tramitarà d'acord amb allò establert en l'article 98 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i ha de ser aprovada pel conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat.

No s'entendrà com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 98.5 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, quan no suposin l'alteració de la seva localització en el territori..

6. Els projectes de modificació del POUM es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent, articles 96 i 97 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 38 i 39 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU. En el cas d'increment de sostre, de densitat residencial, d'intensitat industrial, d'oficines o de transformació d'usos estaran subjectes als articles 99 i 100 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats per l'article 40 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

Article 7. Regulació de l'Agenda.

1. L'Agenda del POUM es pot revisar amb caràcter general cada cinc anys, si no s'assoleixen els objectius del quinquenni per circumstàncies alienes al POUM.
2. Si com a conseqüència de l'incompliment de l'Agenda fos necessari alterar la programació del sòl urbanitzable delimitat, s'haurà de formular el corresponent projecte de modificació del POUM, el contingut i la tramitació del qual s'ha de fer segons allò previst en la legislació urbanística vigent (articles 96 i 97 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 38 i 39 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU).
3. En el marc del procediment de revisió de l'Agenda, en cap cas es pot classificar com a sòl urbà o urbanitzable el sòl al qual aquest POUM atorga la condició de sòl no urbanitzable. Aquesta circumstància únicament serà possible en els termes expressats en l'article 5.2 d'aquestes Normes.

Article 8. Interpretació.

1. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala prevaldran aquells en què la definició sigui més acurada i l'escala més precisa. En supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del POUM, prevaldrà allò que coincideixi amb les determinacions de la documentació escrita, llevat si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies; supòsit en el qual prevaldrà la superfície real de topografia.
2. Les contradiccions o imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resoldran sota els criteris de menor densitat i edificabilitat, major dotació per espais públics i major protecció mediambiental i paisatgística.
3. Les referències del POUM relatives a l'exterior del terme municipal s'han d'entendre únicament com a indicatives, si bé cal tenir-les en consideració per no alterar drets de propietat que podrien resultar afectats respecte d'altres que formen part d'un mateix sector de planejament.
4. Les superfícies de les unitats territorials o zones no es podran alterar més del 5%, i en cap cas hi pot haver reducció de sistemes, ni en sectors ni en polígons.
5. Els aprofitaments dels sectors urbanístics i dels polígons d'actuació són els exposats a les fitxes respectives, independentment de les superfícies de sistemes hidrogràfics o altres sistemes viaris preexistents que en formen part, en el cas que s'hagin de canalitzar o reurbanitzar.

Article 9. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del POUM.

1. Memòria.

El contingut de la Memòria té caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació proposada pel POUM sobre la base dels objectius a assolir durant el seu període de vigència.

2. Plànols d'ordenació.

Els continguts gràfics dels plànols d'ordenació tenen diferent força normativa vinculant atenent al seu grau de relació amb l'ordenació integral del territori o amb l'ordenació més detallada de les condicions d'edificació i d'usos.

L'alteració del contingut recollit en els plànols del POUM, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial de rang superior, serà motiu de revisió o de modificació del POUM quan es produeixen canvis de règim de sòl, increments d'aprofitament o qualsevol dels motius previstos per la legislació urbanística vigent.

3. El Catàleg de béns a protegir i el seu contingut regulador tenen caràcter normatiu, així com el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

4. Normes urbanístiques.

Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del POUM.

Les Normes i les fitxes dels polígons i sectors, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi i prevalen sobre la resta de documents del POUM. En els aspectes no previstos per la normativa s'estarà a la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.

Les Normes urbanístiques podran ser acompanyades o desenvolupades per Ordenances urbanístiques.

Els preceptes de les diferents ordenances urbanístiques integren un cos autònom dins de l'esquema normatiu del POUM pel seu grau d'especificitat o de regulació detallada amb l'objectiu de completar els preceptes de les Normes urbanístiques, sense contradir-los.

L'alteració o variació d'aquests preceptes requerirà la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.

5. **Avaluació econòmica i financera.**

El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu de l'Agenda i del POUM.

6. **Agenda.**

El contingut d'aquest document tindrà caràcter normatiu i justificatiu del POUM. En cas d'incompliment, caldrà adequar-la mitjançant la corresponent modificació del planejament.

7. **Altres documents, plànols d'informació i estudis monogràfics i complementaris.**

Aquests documents tindran caràcter informatiu i justificatiu, segons cada cas.

8. **Informe mediambiental.**

L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

9. **Els convenis que es puguin signar en un futur en el marc de desenvolupament del POUM tenen caràcter vinculant per les parts, sempre que es tramitin d'acord amb la legislació urbanística i sectorial vigent en el moment de la signatura.**

Article 10. Obligatorietat.

1. Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o disposicions del POUM, i especialment d'aquestes Normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori -ja sigui amb caràcter definitiu o provisional, ja sigui d'iniciativa privada o pública- ha d'ajustar-se a les disposicions esmentades, segons allò que preveu la legislació urbanística vigent.
2. S'admetran usos i obres justificats amb caràcter provisional, de forma excepcional, amb informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb allò que preveu en aquest sentit la legislació vigent d'urbanisme a Catalunya, si existeix i s'acredita una necessitat pública de caràcter transitori.

Article 11. Supòsits de suspensió del POUM.

En compliment de l'article 63 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 22 de la L3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, el Govern de la Generalitat pot suspendre la vigència d'un POUM i ordenar-ne la seva revisió.

Article 12. Claus d'identificació.

Als efectes previstos en aquest POUM, les claus d'identificació de les determinacions assignades als sòls que integren el territori objecte del planejament s'expressen en concordança alfanumèrica entre la documentació gràfica i la normativa del POUM, d'acord amb la relació de la llegenda dels plànols detallats a l'article 3 del POUM.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL POUM.

Article 13. Iniciativa i competència.

1. Correspon a la corporació municipal d'Alella el desenvolupament del POUM a través dels instruments jurídics i urbanístics procedents, en raó a la classe de sòl i els objectius perseguits. També poden ser administració actuant els consorcis urbanístics i les societats de capital íntegrament públic quan així ho prevegin els seus estatuts, d'acord amb l'article 22 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
2. L'administració pública podrà intervenir en el desenvolupament del POUM mitjançant sistemes d'actuació urbanística respecte als quals té atribuïda competència.
3. Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquest POUM. La corporació municipal facilitarà a les entitats, associacions i particulars la participació i col·laboració en els procediments d'elaboració i desenvolupament del planejament i acció urbanística en el marc de la legislació urbanística vigent.
4. L'administració actuant serà l'Ajuntament d'Alella, llevat que també tingui aquesta condició un altre ens en aplicació de l'article 23 TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

Article 14. Desenvolupament directe del POUM o per planejament derivat.

1. Amb les finalitats de complementar i de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del POUM es poden elaborar, segons prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes fixats en aquestes Normes, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics i plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els articles 65 a 70 i l'article 118 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 23, 24, 25, 26 i 47 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista l'aprovació prèvia dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del POUM són d'aplicació directa i immediata, sempre que es tracti de terrenys que tinguin la consideració de sòl urbà consolidat no inclòs en polígons d'actuació urbanística o en plans de millora urbana.
3. L'Agenda de POUM estableix l'ordre i els terminis per a la formulació dels instruments de planejament que han de desenvolupar les seves determinacions.
4. Amb la finalitat de completar la regulació i l'ordenació urbanística del POUM es poden delimitar altres polígons d'actuació, plans de millora, plans especials, ordenances reguladores específiques i catàlegs, a més dels contemplats al POUM.
5. Es pot aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que preveuen en els articles 60 i 61 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, com a expressió de les polítiques municipals de sòl i d'habitatge. En aquest cas, caldrà que contingui les previsions i els compromisos assumits per al desenvolupament del POUM.

Article 15. Determinacions del plantejament anterior al POUM.

1. El POUM recull i/o refon determinacions de les modificacions puntuals del Pla General de 1987, dels plans parcials, plans especials i alguns estudis de detall tramitats i aprovats abans o després de l'aprovació del PGO, tal com s'expressen algunes claus de la normativa i alguns sectors incorporats a les fitxes de polígons d'actuació pendents de gestió i urbanització.
2. En cas de contradicció amb aquestes Normes i les determinacions del planejament derivat refoses prevaldran les determinacions del POUM i, de forma supletòria, les altres determinacions del planejament anterior.

Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl urbà.

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel POUM en sòl urbà es realitza directament amb l'aplicació de la normativa corresponent a les zones a què pertanyen els solars i, quan sigui necessari, mitjançant sectors o polígons d'actuació urbanística d'acord amb l'article 112 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, la delimitació dels quals ve fixada per aquest POUM.

Per als sectors i polígons, el POUM determina la situació preferent dels sistemes, xarxa viària, espais lliures, equipaments i sòl privat.

2. Es considera sòl urbà no consolidat tot aquell que d'acord amb els plànols d'ordenació es troba inclòs en polígons d'actuació urbanística, així com el sòl que pugui estar incorporat en la delimitació de plans de millora urbana quan es donin els supòsits de l'article 70.1 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
3. Es poden formular plans especials urbanístics per desenvolupar i millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, zona o matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67 i 70 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats per l'article 24 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.

Les disposicions relatives a l'ordenació, a l'edificació o als elements determinants del desenvolupament urbà fixades en aquest POUM es poden modificar mitjançant plans especials o plans de millora urbana no previstos al POUM, sempre que no es modifiqui la seva estructura general i orgànica, i sempre que no es redueixin els aprofitaments o es contradiguin les seves normes bàsiques, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

4. El POUM contempla l'ordenació de la volumetria de les edificacions mitjançant la tramitació del corresponent Pla de millora urbana i en casos concrets mitjançant Pla especial per ordenació de volums en sòl privat o en sòl públic.

Article 17. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics. La seva aprovació definitiva és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol mena sobre el territori, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de forma independent als sectors. En el sòl urbanitzable no delimitat cal l'aprovació prèvia d'un pla parcial de delimitació.
2. Els sectors de planejament parcial establerts pel POUM poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes en la legislació urbanística vigent d'acord amb les determinacions de l'article 93 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
3. En tots els sectors de sòl urbanitzable delimitat, la propietat resta obligada a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i instal·lacions d'urbanització durant un període màxim de cinc anys o fins que es trobin consolidades per l'edificació en més de 2/3 parts, tot constituint-se en entitat urbanística de conservació o junta de conservació, d'acord amb l'article 123 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 49 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU. Aquest deure, el seu abast i la seva durada, s'establirà en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en els termes que s'estableix a l'article 68.7 del RLUC
4. Els terrenys inclosos en els diferents sectors no es poden urbanitzar mentre no s'aprovi definitivament el pla parcial urbanístic i la reparcel·lació sigui inscrita al Registre de la propietat, juntament amb el projecte d'urbanització aprovat definitivament. Tampoc no es poden edificar fins que s'hagin realitzat les obres d'urbanització corresponents i formalitzat les cessions obligatòries i càrregues urbanístiques que estableix la legislació urbanística i el POUM, així com la recepció

definitiva per part de l'Ajuntament, llevat d'aquells supòsits en que la legislació urbanística permeti la urbanització i edificació simultània.

Article 18. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.

1. Les determinacions de les Normes que regulen el sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.
2. No obstant això, es poden desenvolupar les previsions del POUM mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o l'acompliment de qualsevol de les finalitats següents:
 - a) La millora del medi natural i la implantació dels usos admesos i activitats fixades en l'articles 47 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats per l'article 12 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
 - b) La protecció i la regeneració de conreus i espais forestals.
 - c) La protecció i la regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals.
 - d) La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - e) La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - f) L'activitat educativa o formativa en relació amb el medi natural.
 - g) La protecció d'infraestructures i vies de comunicació.
 - h) La ubicació d'estacions depuradores.
 - i) La identificació i regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o cases rurals.

El POUM també contempla el desenvolupament de cinc plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, tal com es regula als plànols d'ordenació i al volum de les fitxes de sectors i polígons del pla.

Els plans de millora urbana no poden modificar el POUM i han de respectar el regulat a l'article 70 del TRLU. En canvi, els plans especials de caràcter autònom si que poden modificar el POUM, d'acord amb la regulació de l'article 68 del TRLU modificat per l'article 25 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.

Article 19. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.

1. Les previsions del POUM respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen quan legalment procedeixi a través d'un pla especial d'infraestructures, o bé mitjançant la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals es pot fer o bé per expropiació o bé mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, quan s'incloguin en un sector o polígon d'actuació en el sòl urbà, urbanitzable, o no urbanitzable. Si cal avançar l'obtenció de sistemes urbanístics generals inclosos en un àmbit d'actuació, es pot recórrer a l'ocupació directa o a l'actuació aïllada expropiatòria, d'acord amb la LU. En aquest darrer cas, l'administració actuant se subrogarà els drets i deures de l'anterior propietari.
2. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament o per l'organisme públic corresponent.
3. Per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM o en el planejament territorial o sectorial es poden formular plans especials urbanístics que regulin qualsevol dels aspectes que defineixen l'estructura general i orgànica del territori, i que són:

- a) El sistema urbanístic general de comunicacions i les seves zones de protecció, el qual abasta totes les infraestructures per a la mobilitat de les persones i mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i els aparcaments de vehicles.
- b) El sistema urbanístic general d'equipaments comunitaris, que comprèn els centres públics i les dotacions privades d'interès comunitari que es poden destinar a usos de caràcter cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, religiós, de serveis tècnics, de transport i d'altres, d'interès públic i social.
- c) El sistema urbanístic general d'espais lliures, que abasta els parcs, els jardins, les vores de torrents i rieres amb masses arbrades i de vegetació arbustiva naturals sempre que estiguin classificades com a tal sistema i les zones verdes i els espais per a l'esbarjo, el lleure i l'esport.
- d) El sistema urbanístic general de cursos fluvials (rieres, torrents i fondalades), així com els recursos hídrics subterranis.

Article 20. Precisió de límits.

1. Tenint en compte les toleràncies de qualsevol aixecament planimètric, la delimitació de sectors, polígons, zones o sistemes es podrà ajustar o precisar en els diferents instruments de planejament que desenvolupin el POUM.
2. Les regles gràfiques d'interpretació que permetin els ajustaments assenyalats seran les següents:
 - a) No alterar la superfície de l'àrea delimitada en els plànols d'ordenació segons interpretació literal en més o en menys d'un 5% respecte de la computada.
 - b) No alterar substancialment la forma de l'àrea citada, excepte quan la precisió dels seus límits es faci d'acord amb:
 - Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
 - Característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.
 - Límits físics i partions de propietat.
 - Existència d'elements naturals o artificials d'interès que ho justifiquin.
 - c) Tanmateix, no podrà realitzar-se mai un ajustament de la delimitació d'un sistema d'espais lliures o d'equipaments públics que impliqui una disminució de la seva superfície registral, llevat dels permesos per la legislació vigent seguint la tramitació preceptiva.
 - d) La precisió de límits d'un polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el cinc per cent (5%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat. Caldrà justificar la precisió en l'adaptació a les delimitacions reals de la propietat, en desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en aspectes similars.
 - e) Si la precisió de límits fos superior al cinc per cent (5%), inclogués una nova propietat, o suposés una reducció d'espais lliures, serà necessària la modificació del POUM, seguint la tramitació establerta a l'article 85 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 31 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU, llevat dels supòsits de cessió de vialitat. En tot cas caldrà complir l'establert a l'article 118 del TRLU, modificat per l'article 47 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el POUM o quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

Article 21. Execució del planejament.

1. L'execució del POUM i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament com a administració actuant; si bé també hi participaran en les seves respectives esferes d'actuació i en el marc de les seves respectives competències la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars hi participaran en les diverses modalitats previstes per la legislació urbanística vigent.
2. L'execució del planejament es realitza per gestió integrada mitjançant sectors de planejament urbanístic o polígons d'actuació complets amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i beneficis derivats de l'ordenació i, per executar o per completar les obres i els serveis urbanístics necessaris.

L'actuació d'execució del planejament també es realitza per gestió aïllada, consisteix en actuacions puntuals o aïllades, especialment en sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o no sigui possible la delimitació d'un polígon per al repartiment equitatiu de les càrregues i dels beneficis derivats de l'ordenació urbanística.

3. L'edificació dels solars resultants de les actuacions d'execució, tant integrades com aïllades, també és part de la gestió urbanística, i constitueix la fase de culminació del procés, sens perjudici dels deures establerts a l'article 42 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

Article 22. Execució dels sistemes urbanístics.

1. Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics que es troben inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació passen a titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici d'allò que estableix l'article 156 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost relatiu a l'ocupació directa. En cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'esmentat article no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació. En aquest darrer cas, l'administració actuant se subrogarà els drets i els deures de l'anterior propietari.
2. L'adquisició dels sistemes urbanístics que no estan inclosos en un àmbit d'actuació urbanística sotmès al sistema de reparcel·lació es realitzarà mitjançant l'actuació expropiatòria que correspongui.
3. Tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, les reserves de sòl per a sistemes computen als efectes del càlcul de l'aprofitament urbanístic en els termes que s'estableix a cada fitxa urbanística del POUM.

El sòl qualificat de sistema hidrogràfic no genera aprofitament, els aprofitaments dels polígons i sectors estan calculats independentment del sòl de sistema hidrogràfic que incorporen.

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals que el POUM -o el PAUM, arribat el cas- inclou en polígons d'actuació urbanística en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivats als efectes de la seva gestió, resten classificades com a sòl urbà, urbanitzable o no urbanitzable, segons correspongui i, en conseqüència, formen part del sector.
5. Els índexs d'edificabilitat bruta, els usos i les densitats als quals es refereixen als apartats de l'article 58 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost s'apliquen a la superfície total de cada sector en els termes que s'estableix a cadascuna de les fitxes urbanístiques del POUM per tenir una referència homogènia d'aquest aprofitament sobre el sector, per aquest motiu també s'hi inclou la superfície del sistema hidrogràfic, clau 2, tot i l'exposat al punt 3 d'aquest article.

Article 23. Polígons d'actuació urbanística.

1. El POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals resten grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents.
2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació delimitats del planejament urbanístic derivat amb l'objecte de facilitar la seva gestió o per efectuar una millor equidistribució de beneficis i de càrregues, d'acord amb el procediment establert en els articles 85 i 118 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 31 i 47 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
3. En sòl urbà, la delimitació de nous polígons d'actuació s'efectuarà a través de la modificació d'aquest POUM o a través d'un Programa d'Actuació Urbanística Municipal (en endavant PAUM). No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la cessió de terrenys per a carrers i vies es podrà efectuar d'acord amb allò que disposen els articles 118 i 119 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 48 i 49 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
4. En l'execució de les obres d'urbanització d'un carrer que parcialment estigui inclòs a un polígon, es podrà projectar i imputar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer a fi i efecte d'aconseguir una construcció de l'espai urbà més lògica i racional, en el benentès que la part del cost de la urbanització situada fora de l'àmbit del polígon d'actuació podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades per aquesta obra urbanitzadora.
5. Els polígons d'actuació delimitats al POUM són els següents:

- PAU-1. La Veïnetà, residencial.
- PAU-2. Mas Coll (finca Rifà), residencial.
- PAU-3. Mas Coll (Torrent de Can Pufarré, 2), residencial.
- PAU-4. Can Calderó i Can Serra, urbanització.
- PAU-5. Can Segura, residencial.
- PAU-6. Camí Baix de Tiana, urbanització.
- PAU-7. Escola Santa Maria del Pi i Can Cabús, urbanització.
- PAU-8. Carrer del Ginebró (entorn Can Rosselló), urbanització.
- PAU- 9. Torrent Vallbona - Isidre Pòlit, residencial.
- PAU-10. Cal Vell, urbanització.
- PAU-11. Carrer Onofre Talavera, residencial.
- PAU-12. Can Balcells

Article 24. Aplicació de contribucions especials.

1. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, o integrar l'obtenció de sistemes en aquests, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.
2. Quan de l'actuació per expropiació se'n deriven beneficis per als sectors adjacents o propers es podran repercutir les despeses, en la mesura del benefici obtingut, mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats. La delimitació de l'àrea corresponent a l'obra, i la relació de propietaris afectats, s'incorporarà al projecte d'urbanització o d'obres.

Article 25. Sistemes d'actuació.

1. L'execució de la gestió del planejament es realitzarà mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos a l'article 121 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, el de reparcel·lació i el d'expropiació. El sistema de reparcel·lació es pot dur a terme a través de les modalitats de compensació bàsica, de compensació per concertació, de cooperació i per sectors d'urbanització prioritària. El sistema

d'expropiació es pot portar a terme d'acord amb allò que preveu l'article 152 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant la gestió indiferenciada, o bé per mitjà d'una entitat de dret públic o d'una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament.

2. En aquells casos en què el POUM no ho prevegi, l'administració, en ocasió de l'aprovació del planejament derivat o, si escau, del polígon, determinarà el sistema d'actuació i la modalitat aplicables segons les necessitats, els mitjans econòmic-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que concorrin, seguint el procediment establert a l'article 119 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 48 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
3. Els polígons d'actuació d'iniciativa particular han de preveure el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o de compensació per concertació.
4. Si en les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació s'incompleix l'obligació d'urbanitzar o d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic la determini, l'administració pot expropiar els terrenys de què es tracti un cop declarat l'incompliment. Poden ser beneficiaris de l'expropiació l'administració actuant i si no té competència expropiatòries, la persona concessionària de la gestió urbanística integrada o la junta de compensació corresponent.
5. En les modalitats del sistema d'actuació per reparcel·lació, els propietaris tenen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització. Aquesta obligació es pot acomplir mitjançant la cessió de terrenys edificables situats dins o fora del polígon d'actuació, excepte en el supòsit a què es refereixen els articles 43.3 i 45.3 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 9 i 11 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
6. En el sistema de reparcel·lació, el projecte de reparcel·lació pot determinar, com a alternativa a l'expropiació de les finques dels propietaris no adherits a la junta de compensació, el pagament de les despeses d'urbanització mitjançant solars situats dins el polígon d'actuació, respectant el principi de no discriminació.

En les modalitats de compensació bàsica i de compensació per concertació, el projecte ha de contenir la proposta d'adjudicació de les finques que en resultin a la junta de compensació o bé, si n'és part integrant, a l'empresa urbanitzadora.

En la modalitat de cooperació, la proposta d'adjudicació és a favor de l'administració actuant o bé, si s'escau, dels concessionaris de la gestió urbanística integrada.
7. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir l'execució de les obres d'urbanització en els terminis assenyalats en el PAUM o Pla d'etapes corresponent, la cessió i l'execució dels vials i dels espais lliures d'ús públic i la cessió dels sòls per a dotacions públiques que determini el POUM o el planejament derivat.

Article 26. Projectes de delimitació per a l'adquisició per expropiació del patrimoni públic de sòl.

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 158 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, es durà a terme prèvia la tramitació d'un projecte de delimitació per al patrimoni públic del sòl, per a la consecució de les finalitats previstes en l'article 160.5 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 53 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
2. El procediment per a l'aprovació de l'esmentat projecte s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació municipal, essent també aplicable allò previst en l'article 152 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
3. El projecte de delimitació es podrà tramitar simultàniament amb el de taxació conjunta, si s'escau, seguint cadascun la tramitació respectiva. També es podrà tramitar simultàniament amb el PAUM.

Article 27. Pla d'etapes.

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin en el desenvolupament del POUM hauran de fixar un Pla d'etapes que contempli la cessió i l'execució de la urbanització en els corresponents polígons d'actuació urbanística o sectors, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del POUM i les del PAUM, en cas que aquest estigui aprovat.
2. L'incompliment d'aquestes obligacions per part dels particulars en els terminis assenyalats per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística o sectors facultarà l'administració actuant a adoptar alguna o algunes de les mesures previstes per la legislació urbanística vigent.

Article 28. Convenis urbanístics.

1. Sens perjudici del que estableixen els articles 135 a 138 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, l'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Els convenis sempre hauran de complir els procediments i els continguts de la legislació urbanística vigent, així com, les altres legislacions sectorials que l'afectin.

D'acord amb les determinacions del POUM, aquests convenis podran establir el marc d'actuació per a l'ordenació, el desenvolupament i l'execució del planejament en qualsevol tipus de sòl, així com, l'adquisició de diferents compromisos i d'obligacions respecte de les cessions de sòl, càrregues d'urbanització i qualsevol altre aspecte que les parts creguin convenient.

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.
3. En cas d'existir convenis, hauran de ser objecte del perceptiu informe de l'òrgan competent en el supòsit que afectin aspectes relatius a l'habitatge i a la política de sòl i habitatge.

Article 29. Concessions per a equipaments.

El sòl destinat a equipaments que en l'execució del POUM sigui de titularitat pública, l'administració competent podrà atorgar una concessió per a la construcció i l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix drets per ser renovada, no podrà tenir una durada superior a 50 anys, s'aplicarà la legislació específica per la regulació de les concessions.

Article 30. Reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública.

1. La previsió de nou habitatge del POUM és superior a 200 habitatges, per tant, com a mínim, en tots i cadascun dels nous polígons d'actuació i sectors on es prevegi la nova implantació d'us residencial, tant en el sòl urbà com en el sòl urbanitzable, es reservarà el 20% del sostre per a habitatge de protecció en règim general o per a habitatge protegit en règim especial, més el 10% del sostre per a habitatge protegit en règim concertat. La reserva esmentada es realitzarà en aplicació de l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 20 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
2. Els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció oficial compresos en polígons d'actuació urbanística no poden excedir els dos anys per a l'inici de les obres, a comptar des del moment en què la parcel·la tingui la condició de solar, i els tres anys per a la seva finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres, segons l'article 68.2.h del RLU 305/06.

CAPÍTOL 4. EXECUCIÓ DEL PLA MITJANÇANT PLANEJAMENT DERIVAT, PROJECTES D'URBANITZACIÓ I CATÀLEGS.

Article 31. Normes generals dels plans derivats i catàleg de desenvolupament del POUM.

1. Amb l'objectiu de desenvolupar i de completar l'ordenació establerta pel POUM es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, també s'hi incorporen el Pla amb el Catàleg de béns a protegir i el Catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 71 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 23 a 26 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.

La regulació normativa de les Normes, l'Agenda i els objectius de la memòria completen els instruments base per al desenvolupament del POUM.

Llevat dels supòsits en què s'estableixi com a preceptiva la redacció d'aquests planejaments derivats i catàlegs, les determinacions del POUM seran d'aplicació directa i immediata.

2. El planejament derivat es redactarà d'acord amb el regulat en aquestes Normes urbanístiques i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. Si es redacta un PAUM, caldrà ajustar-se a l'ordre i termini que aquest fixi.
3. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre de Promoció de l'accessibilitat i de supressió de les barreres arquitectòniques, al Codi d'accessibilitat de Catalunya, Decret 135/95 i al Reial Decret 505/2007 de l'estat de Condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.
4. Els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i xarxes d'abastament d'aigua, de clavegueram, d'energia elèctrica, de gas, de telecomunicacions i de tots els serveis previstos. La distribució dels serveis s'haurà de fer mitjançant xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a tal efecte. En la seva tramitació es requeriran els informes de les administracions sectorials competents per raó de la matèria.
5. Els plans derivats hauran d'incorporar un estudi o informe ambiental, que serà sotmès a informació pública conjuntament amb el pla, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística i sectorial vigent.
6. Els planejaments derivats es faran càrrec de les despeses de totes les connexions externes amb les infraestructures generals del municipi, atès que són necessàries perquè el sector sigui operatiu.
7. Abans de desenvolupar qualsevol pla caldrà contactar amb els operadors i companyies de serveis corresponents per obtenir els seus assessoraments tècnics previs, així com per sol·licitar la situació i l'estat de les instal·lacions afectades per l'actuació.
8. Els planejaments derivats que preveuen sostre destinat a ús comercial s'hauran d'adequar a la legislació vigent en cada moment, actualment el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
9. Els nous desenvolupaments urbanístics compliran els paràmetres que estableix l'article 4 del Decret 344/2006 sobre mobilitat i la legislació sectorial que sigui d'aplicació en el moment de l'actuació.
10. Pel que fa als creixements previstos pel POUM que confronten amb l'autopista C-32, cal obtenir l'informe favorable dels organismes competents per fixar els requeriments tècnics preceptius

atenent les distàncies de no edificabilitat fixades pel POUM. La qualificació de reserva viària sempre és superior al límit de sòl expropiat per l'administració, raó per la qual permeten la implantació de noves infraestructures en paral·lel a aquest corredor.

11. Criteris de sostenibilitat.

El document del planejament derivat contindrà les determinacions necessàries que avalin i garanteixin l'adopció de mesures encaminades a:

- La millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges (utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei de protecció contra la contaminació lumínica, utilització de materials d'urbanització que garanteixin la permeabilitat dels sòls en els espais destinats als sòls lliures, garantia d'asolellament en els habitatges, proteccions solars a les obertures, sistemes de ventilació creuada natural, incorporació d'una xarxa separativa d'aigües negres i pluvials en els edificis i en la xarxa de sanejament...).
- L'eficiència energètica (implantació de sistemes de captació solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, vidres dobles a les façanes a nord, incorporació de criteris de sostenibilitat en els elements constructius...).
- Per tal de fomentar l'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua:
 - a) Caldrà que els projectes de nous edificis i construccions incorporin sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. L'aplicació d'aquesta ordenança permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposen de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, aixetes i cisternes; i de comptadors reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, locals i usos diferents.
 - b) La necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis (reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines...), en funció de la seva tipologia (unifamiliar, plurifamiliar, hotels, oficines, i altres casos que sigui possible).
 - c) Els serveis municipals responsables del reg de zones verdes, de la neteja viària i del clavegueram han d'utilitzar preferentment aigua procedent de fonts alternatives a la potable (aigua regenerada, subterrània, de pluja), cal que s'especifiqui així als plecs de prescripcions tècniques municipals.
- La gestió integrada de residus. Localització d'espais comunitaris per a l'emmagatzematge per separat de les escombraries, reserva de sòls per a la instal·lació de contenidors de recollida selectiva amb sistema soterrat, i altres supòsits on sigui possible.
- La incorporació de criteris de mobilitat sostenible (definició de seccions de carrers amb atenció a la vorera i a l'espai del vianant, integració del carril bicicleta als espais que sigui possible, paviments amb material reductor del soroll, accions de pacificació de trànsit...). A més, tots els planejaments derivats han de realitzar un estudi de mobilitat on es valorin els aspectes anteriors, els indicadors de gènere i la valoració econòmica de les mesures a adoptar a càrrec del sector, d'acord amb la legislació sectorial.

12. Sanejament

El promotor del planejament derivat haurà de posar-se en contacte amb l'Agència Catalana de l'Aigua per tal que aquesta determini abans de la seva aprovació inicial, si es pot admetre la connexió de la xarxa d'aigües residuals del sector a l'EDAR de Teià – Maresme Sud, en funció del grau de saturació de la planta i de quines siguin les previsions del PSARU 2005.

En el cas que es pugui admetre la connexió a la xarxa pública d'aigües residuals el promotor haurà d'assumir com a cost d'urbanització els costos d'inversió proporcionals a totes les infraestructures del sistema públic a utilitzar i aquesta assumpció es podrà realitzar mitjançant la figura del Conveni de sanejament, tal i com preveu el PSARU 2005.

En el cas que no es pugui admetre la connexió a la xarxa pública d'aigües residuals el planejament derivat haurà de recollir una reserva d'espai per tal d'instal·lar un sistema de sanejament d'aigües residuals autònom.

13. Inundabilitat

A les zones inundables per Q10, Q100 i Q500 dels estudis d'inundabilitat del planejament general i derivat els usos es limitaran als admesos per la legislació d'urbanisme.

14. S'estableix i regula la necessitat que tots els sectors de planejament estudiïn i valorin la necessitat de construir una bassa de laminació d'acord amb l'expressió: $V=516,76 \times A^{0,40}$, on V és el volum de la bassa en m³ i A és l'àrea impermeabilitzada en hectàrees, que haurà de perseguir també la d'infiltració d'aigua de pluja en l'aqüífer.

Article 32. Plans parcials urbanístics.

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista en els articles 65 i 66 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats per l'article 23 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU, i normes concordants. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per permetre la seva immediata execució, incloent:

- L'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat.
- La qualificació del sòl.
- La regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
- La regulació dels usos.
- La determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament, a més, caldrà aportar un certificat emès pel concessionari del servei públic d'Alella, conforme disposa de capacitat suficient per abastar aquesta demanda.
- L'estimació de la producció d'aigües residuals prevista, tant en quantitat com en qualitat.
- La concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les relatives al sanejament -incloent els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals-, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials, els passos de vianants, i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions-.

Alternativament, es poden concretar en un document separat mitjançant un projecte d'urbanització l'establiment de les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments per executar les obres d'urbanització i d'edificació, sense perjudici que aquests puguin ser modificats pel PAUM.

- La localització dels terrenys on materialitzar, si s'escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en que s'han d'iniciar i d'acabar les edificacions d'aquests habitatges.
3. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si és el cas, la delimitació de polígons, definint el sistema d'actuació aplicable a cadascun d'ells. També han d'establir totes aquelles característiques de la gestió i els terminis i instruments tècnics i jurídics necessaris per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials no podran preveure un termini superior a l'Agenda del POUM per a l'execució i la recepció total de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla d'etapes defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
5. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el POUM determina l'aprofitament de cadascun dels sectors de planejament parcial.
6. Quan els plans parcials urbanístics siguin sotmesos a modificació, a més dels requeriments contemplats per la seva formació han de complir els requeriments dels articles 96 i 97 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 38 i 39 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU.
7. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions del POUM, però no modificar-les.
8. Els plans parcials destinats totalment o parcialment a usos productius hauran d'incorporar les directrius mediambientals dictades per la Generalitat de Catalunya que els siguin d'aplicació, així com també hauran d'observar les determinacions que estableixi al respecte la legislació sectorial vigent en matèria de protecció del medi ambient.
9. En ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic, l'Ajuntament d'Alella concretarà les característiques del mobiliari urbà, de l'arbrat, de l'enjardinament, del paviment de les voreres, del tipus de vorades i d'enllumenat i de senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi de possibilitar-ne la valoració i el pagament ulterior a càrrec dels propietaris afectats.
10. El criteri general respecte de la delimitació d'un pla parcial quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà en el ben entès que la part del cost de la urbanització de la part de vial extern a l'àmbit del pla parcial podrà ser recuperat mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades per aquesta obra urbanitzadora.
11. En tots aquells plans parcials en què per acreditar la compatibilitat de la nova ordenació sigui necessari redactar un estudi d'inundabilitat detallat i comparat amb l'ordenació, se seguirà l'establert a la *Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local*. Segons les característiques de la llera, caldrà tenir en compte el transport sòlid sobre la làmina d'aigua.
12. El desenvolupament dels plans parcials comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es facin càrrec dels costos d'urbanització del sistema viari i del sistema d'espais lliures. Així mateix, assumiran les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures o bé l'ampliació de les ja existents. Finalment i sempre d'acord amb l'avaluació i la viabilitat econòmica dels sectors, es podran incorporar altres càrregues si estan directament vinculades amb el desenvolupament i la correcta implantació del sector per tal d'assolir els objectius i la correcta integració a la trama urbana local.
13. La relació de sectors que el POUM estableix que cal desenvolupar mitjançant Pla parcial es descriuen i regulen detalladament al Volum IV del POUM, 'Polígons i sectors de planejament'.
14. Els sectors de sòl urbanitzable delimitat del POUM són:

Plans parcials delimitats en SUD.

- SUDR 1. La Serreta - El Pla.
- SUDT 1. La Miralda.

Article 33. Plans de millora urbana.

1. En el sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o bé la realització d'operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl, de sanejament de poblacions i d'altres similars.
2. En el sòl urbà consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats a l'article 30.b) del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En cas que el seu objecte sigui la regulació de la composició volumètrica i de façanes, s'entendrà que l'àmbit d'actuació del pla de millora urbana és el corresponent al solar on s'hagi de procedir a la regularització, sense necessitat prèvia de delimitació de l'àmbit.
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la remodelació urbana, la transformació d'usos o la reurbanització podran preveure operacions urbanístiques que comportin la reconversió del model de l'àmbit del qual es tracti quant a la seva estructura, edificació existent i usos, o bé preveure la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització existents, i la implantació de noves infraestructures per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
4. L'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats regularà l'aprofitament privat possible, el manteniment o no, en tot o en part, de l'aprofitament privat preexistent, i l'ús del subsòl vinculat a l'ús i servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes pel POUM caldrà la prèvia o simultània modificació d'aquest, excepció feta dels supòsits en els quals no s'alterin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques i l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
6. Els plans de millora urbana han de contenir les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitats, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, plànols i normes corresponents. Alhora, han de contenir les previsions i documentació prevista en els articles 65, 66 i 70 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 23 i 24 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, a excepció de les reserves de sòl, que hauran de respectar el que determina aquest POUM i la fitxa de cada sector.
7. Els plans de millora urbana hauran d'assenyalar les alineacions i les rasants de la vialitat i els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament del sector.
8. Els plans de millora urbana concretaran les reserves necessàries per a sistemes locals en cas que no ho hagi fet el planejament urbanístic general. La concreció d'aquests sistemes i en especial del sistema d'espais lliures no comportarà modificació de POUM, sempre i quan no es disminueixi la seva superfície respecte la mínima exigida per la legislació urbanística d'aplicació, tot considerant l'establert per la fitxa del pla d'ordenació aprovat com a preferent, ja que la seva localització en el planejament derivat es considera indicativa.
9. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla de millora quan es confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix de l'esmentat carrer. No obstant l'anterior, en l'execució de les obres d'urbanització es podrà carregar la totalitat de les obres d'urbanització de tota l'amplada del carrer, a fi i efecte d'aconseguir una més lògica i racional construcció de l'espai urbà en el ben entès que la part del cost de la urbanització de la part de vial extern de l'àmbit del Pla de millora, podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les corresponents contribucions especials sobre les finques directament beneficiades per aquesta obra urbanitzadora.
10. La relació de sectors que el POUM estableix que cal desenvolupar mitjançant Pla de millora urbana es descriuen i regulen detalladament, amb la fitxa urbanística corresponent, al Volum IV del POUM, 'Polígons i sectors de planejament'.

11. Els sectors de millora urbana i els polígons d'actuació delimitats del POUM són:

Plans de millora urbana (PMU)

- PMU-1. Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada.
- PMU-2. Accessos Can Comulada.
- PMU-3. Crison - Can Bragulat - Can Viló.
- PMU-4. Cal Xic - Autocars Font.
- PMU-5. Can Teixidor.
- PMU-6. Can Manyé.
- PMU-7. Carrer Lleida - La Gaietana
- PMU-8. Benzinera, Serveis tècnics.
- PMU-9. Can Claudi - Rosaleda

Article 34. Plans especials urbanístics.

1. A més dels plans especials definits i previstos pel POUM es podran desenvolupar plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 24 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU. Els plans especials poden ser de desenvolupament o autònoms i la seva regulació s'estableix en els articles anteriors. Els plans especials de desenvolupament són els fixats pel planejament territorial o pel pla d'ordenació urbanística, són plans destinats a desenvolupar les determinacions dels plans jeràrquicament superiors. En canvi, mitjançant plans especials autònoms és possible delimitar plans especials no previstos al planejament, els quals, no poden modificar determinats aspectes del pla d'ordenació municipal superior, tal i com s'estableix a l'article 24.3 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici d'allò que estableix la legislació sectorial.
3. D'acord amb el que preveu l'article 67 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 24 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i a la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues, d'acord amb les previsions d'aquest POUM i amb la col·laboració de les administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.

La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferent règim de sòl i sempre que s'implantin en sòl no urbanitzable.
4. El POUM incorpora en els plànols d'estructura general bàsica i d'ordenació del territori, així com a la fitxa del Pla parcial de la Miralda el traçat de la línia de ferrocarril soterrada projectada pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona. La reserva de sòl està incorporada a la documentació gràfica i a la normativa de la fitxa del sector.

La relació de sectors amb la fitxa urbanística corresponent que el POUM estableix que cal desenvolupar mitjançant pla especial de desenvolupament es descriuen i regulen detalladament al Volum IV del POUM, 'Polígons i sectors de planejament'.

Plans especials urbanístics (PE)

- PE-1. Can Jonc,

- PE-2. Cementiri (ampliació).
- PE-3. Zona d'equipaments esportius i de lleure.
- PE-4. Accés Alella Parc.
- PE-5. Font de la Salut”.

Article 35. Projectes d'urbanització.

1. Els projectes d'urbanització són projectes d'obres que tenen com a finalitat l'execució material de les determinacions del POUM i dels planejaments derivats en els àmbits d'actuació.
2. Els projectes d'urbanització podran fer referència a la totalitat de les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques, que comprenen les relatives al sanejament (incloent-hi els col·lectors d'aigües pluvials, els col·lectors d'aigües residuals i les actuacions adequades relacionades amb la depuració d'aigües residuals), la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a vials (inclòs els passos de vianants), i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions. En aquest segon cas, s'haurà de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització.
3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.
4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, el plànol de situació degudament referenciat i els plànols de projecte i de detall, el plec de prescripcions tècniques, els amidaments, els quadres de preus, el pressupost i el pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn solament les obres d'urbanització bàsiques, ha d'establir uns criteris i un pressupost orientatiu de les altres obres i despeses d'urbanització sens perjudici que els projectes d'urbanització els concretin.

Article 36. Característiques bàsiques de les obres urbanístiques en el planejament derivat i els àmbits de sòl urbà.

En sòl urbà consolidat o no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat, el planejament urbanístic derivat contemplarà la definició de les obres d'urbanització, ja sigui per a la nova implantació de la urbanització, o bé per a la reurbanització d'elements preexistents, d'acord amb els següents continguts i característiques bàsiques:

1. Condicions generals per a tots els tipus de sòl i sectors.
 - 1.1. Explanació de vials i pavimentació de calçades, vorades, voreres i espais lliures.
 - a) L'explanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la vigent normativa tècnica sobre fermes de carreteres, segons les característiques geotècniques del terreny i les condicions del trànsit previst, el qual s'haurà de determinar a partir de l'informe de mobilitat vinculant i preceptiu per a l'aprovació del planejament derivat.
 - b) La pavimentació de les calçades s'ajustarà, quant a les seves característiques i materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació al tipus de trànsit que vingui determinat. Les solucions amb paviments continus es resoldran amb materials asfàltics amb granulometries especials que garanteixin la màxima absorció acústica, llevat que les condicions topogràfiques dels vials requereixin la utilització d'altres materials.
 - c) Preferentment s'utilitzaran paviments amb components procedents del reciclatge de materials.
 - d) El disseny de les vorades es resoldrà mitjançant peces de formats normalitzats. En general, en manca de major precisió s'utilitzaran els materials predominants en els carrers circumdants.

- e) Es resoldran els guals d'accés de vehicles i els passos de vianants mitjançant solucions que permetin mantenir la continuïtat del pla del paviment de vorera i el compliment de la vigent normativa reguladora sobre supressió de barreres arquitectòniques.
- f) La transició entre els plans verticals de les vorades i els plans inclinats en els trams dels guals i passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i de vèrtex exteriors sobre l'àmbit de la calçada, sempre amb el compliment de la normativa d'accessibilitat.
- g) La pavimentació de les voreres es resoldrà genèricament amb la utilització de panots de formigó del tipus i format normalitzat, llevat d'aquelles voreres que justifiquin un paviment de tipus diferenciat per formar part de conjunts urbans resolts de manera unitària o majoritària amb altres solucions i materials específics.
- h) En el cas de voreres que corresponguin a eixos cívics o comercials, el paviment s'ajustarà als criteris de materials i formats que es determinin per a cada zona urbana.
- i) La pavimentació dels espais urbans trepitjables amb paviments durs es durà a terme mitjançant solucions adequades amb paviment a definir per a cada espai en concret, en relació a la seva composició urbana, l'ordenació funcional, la durabilitat, la fàcil reposició i el mínim manteniment.
- j) El planejament derivat o els projectes d'urbanització hauran de precisar la vialitat i els accessos a les carreteres de cadascun dels àmbits de polígons d'actuació, de plans de millora urbana (sòl urbà) i de plans parcials (sòl urbanitzable) que hi confrontin. En els projectes d'urbanització, el disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat 3.1-IC i, si s'escau, amb la *Instrucció per al disseny i projecte de rotondes* de la Generalitat de Catalunya. No s'admetran les interseccions en creu a excepció d'aquelles que, situades en trams de travessera, justifiquin que no són necessàries per a la configuració de la trama urbana.

1.2. Implantació o remodelació de xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.

- a) Les xarxes d'abastament d'aigua s'ajustaran a les condicions tècniques que determini l'ens concessionari del servei públic d'aigües d'Alella. Es prohibeix la utilització de materials de PVC i de fibrociment, i s'empraran canonades de polietilè, de polipropilè o, preferentment, de fosa dúctil. Així mateix, les noves instal·lacions incorporaran les xarxes de rec de l'arbrat i de la resta d'elements de jardineria que requereixi el sector.
- b) Les xarxes de sanejament, a més de respondre als dimensionats i pendents derivats dels càlculs hidràulics resultants de les necessitats del sector, s'ajustaran als requeriments tècnics que comporti la seva interconnexió amb la xarxa preexistent, tot incorporant la realització d'aquelles actuacions complementàries que siguin necessàries per tal d'assegurar el correcte funcionament del conjunt. La xarxa de sanejament de nova construcció ha de ser separativa i s'haurà d'adequar al PSARU 2005 (Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes, acord de govern amb data 20 de juny de 2006, resolució MAH/2380/2006 de 3 de juliol de 2006). Es prohibeix la utilització de canonades de PVC.
- c) Els propietaris dels sectors de desenvolupament, tant en règim de sòl urbà no consolidat com en règim de sòl urbanitzable, hauran d'absorbir les càrregues de les despeses relatives al finançament de les noves infraestructures d'abastament i sanejament o bé les despeses que resultin de l'ampliació de les ja existents, així com totes les derivades de la connexió amb les infraestructures externes al sector.
- d) Els propietaris o promotors que desenvolupin el sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat hauran d'assumir els costos econòmics de la part proporcional de la inversió per a totes les infraestructures del sistema de sanejament (EDAR). L'operació es podria concretar via Conveni de sanejament entre les parts o altres instruments que corresponguin als mateixos criteris, d'acord amb l'establert al PSARU vigent. El Conveni hauria de tenir associat un procés d'informació pública. Els tràmits dels citats convenis s'iniciaran davant l'Agència

Catalana de l'Aigua (en endavant ACA), on el promotor haurà d'aportar un escrit d'adhesió al Conveni, així com un aval bancari que assegurí el compliment de les obligacions pecuniàries derivades del mateix. No obstant, es podria exigir la depuració pròpia (amb les corresponents reserves de sòl), en el supòsit que no fos d'interès per a l'ACA o dels promotors la signatura de l'esmentat Conveni.

- e) Les noves instal·lacions de subministrament d'aigua contemplaran tant les xarxes d'aigua potable com la instal·lació de canonades i hidrants contra incendis amb la disposició que es determini segons la normativa vigent (Decret 241/1994 de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, complementaris de la NBC-CPI/96) i allò que determina la secció 5 del document bàsic de seguretat en cas d'incendis del Codi Tècnic de l'Edificació.

1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

- a) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització contemplaran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i espais urbans mitjançant instal·lacions soterrades. En sòl no urbanitzable les noves implantacions de xarxa elèctrica seran soterrades.
- b) Els centres de transformació se situaran dins el volum de les noves edificacions, llevat que es tracti d'operacions de reforma de sectors consolidats per edificacions en les quals resulti inviable la seva ubicació, o bé quan es justifiqui expressament la seva possible localització en espais públics i es donin les condicions següents:
 - que la major part de la seva potència vagi destinada a cobrir necessitats derivades dels usos públics del sector; i
 - que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i utilització dels espais públics on s'emplaci.

1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

- a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtica, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà de la corresponent ordenança.
- b) Les actuacions de nova urbanització contemplaran la instal·lació de canonades corresponents a la xarxa de subministrament de gas que permeti el possible subministrament a les noves edificacions, sens perjudici del sistema energètic que finalment s'adopti.

1.5. Enllumenat públic.

- a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenat públic adients per a la correcta intensitat d'il·luminació i d'uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, característiques i aflluència de vianants, sobre la base de les recomanacions tècniques vigents i a les determinacions del mapa de protecció del Pla municipal d'adequació de la il·luminació exterior. Les instal·lacions d'enllumenat incorporaran les solucions de disseny més adients per tal de donar compliment a Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. Així mateix, es vetllarà per minimitzar el consum energètic amb models i tipologies de làmpades de baix consum i manteniment.
- b) La disposició i el tipus de lluminària tendirà a la minimització de l'ocupació de l'espai públic. Restà prohibida la implantació de bàculs i de columnes d'enllumenat en voreres o en passos amb una amplada inferior a 1,50 metres, llevat que es garanteixi que no hi ha barreres arquitectòniques.
- c) En el cas de voreres o espais d'amplada inferior a 1,50 metres, les lluminàries es disposaran forçosament subjectades a les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discórrer vistes en façana, si són preexistents.

- d) Els projectes d'urbanització de nova implantació i de reforma urbana soterraran la xarxa d'enllumenat.

1.6. Arbrat i jardineria.

- a) Es contemplarà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures en què per la seva dimensió i les característiques funcionals i formals resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds o espais privats amb plantació lineal d'arbrat serà obligatòria la plantació d'arbrat quan les actuacions abastin, com a mínim, un tram sencer de carrer.
- b) La nova plantació d'arbrat s'haurà de disposar en voreres que disposin d'una amplada mínima de 2,60 metres en el cas d'escossells d'1 metre, o de 2,80 metres en el cas d'escossells d'1,20 metres. En voreres d'amplada inferior s'haurà de valorar la seva compatibilitat amb les xarxes de serveis que hi hagi soterrades, així com, garantir que no es produeixin barreres arquitectòniques.
- c) Les espècies arbòries, les arbustives i les plantes es disposaran segons: el tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellament, la facilitat de manteniment, o altres criteris que s'hauran de raonar expressament.
- d) Es potenciarà la utilització d'espècies autòctones i d'aquelles que comportin un menor consum d'aigua. La determinació de les característiques concretes, les dimensions i el desenvolupament mínim de les plantes i, els terminis de garantia i conservació mínima de les noves plantacions s'ajustaran a les prescripcions tècniques que assenyalin els corresponents plecs de condicions municipals de jardineria.
- e) Les noves plantacions hauran d'incorporar en tots els casos la corresponent instal·lació automàtica de reg per degoteig o per aspersió, segons les característiques de les espècies a plantar.
- f) En les noves implantacions d'arbres es recomana remoure i, si s'escau, renovar la terra corresponent col·locant una barreja de terres per afavorir-ne l'arrelament i el creixement.

1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

- a) Les actuacions de nova urbanització incorporaran la disposició dels corresponents elements de mobiliari urbà: bancs i papereres en els nous espais públics, així com jocs infantils en els espais lliures que per la seva dimensió i configuració permetin la seva implantació. Els diferents elements de mobiliari urbà i jocs que s'implantin hauran de respondre de manera òptima als criteris de: disseny i forma, riscos per accidentalitat i vandalisme, materials reciclables, cost de reposició i manteniment.
- b) Les actuacions de nova urbanització hauran d'incorporar la implantació total dels elements de senyalització viària, tant per a vehicles com per a vianants, que resulti necessària per al correcte funcionament dels nous espais i del seu entorn. La senyalització viària inclourà els senyals verticals, els horitzontals i els lluminosos que requereixin els nous àmbits urbans, segons les determinacions del corresponent informe de mobilitat preceptiu.

1.8. Gestió de residus.

- a) Les actuacions de nova urbanització hauran de preveure en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, els tallers i altres establiments, espais i d'instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, en general, les operacions de gestió descrites en el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la llei reguladora dels residus.

- b) Així mateix caldrà preveure en la xarxa viària urbana els espais reservats suficients per a la col·locació de contenidors o altres equipaments necessaris per optimitzar les operacions de recollida i de transport de residus, d'acord amb el sistema de recollida que determini l'Ajuntament.

2. Condicions particulars comuns als sectors de sòl urbanitzable delimitat.

2.1. Connexions exteriors a les infraestructures i xarxes de serveis.

- a) Caldrà definir el disseny i el projecte de realització dels elements d'infraestructura viària i de mobilitat necessaris per tal de garantir la correcta integració dels nous sectors al sistema general consolidat de la població en el moment en què es prevegi el desenvolupament del nou sector.
- b) Es contemplaran totes les obres necessàries per a la connexió externa de tots els serveis urbanístics necessaris per al funcionament complet dels nous sectors, des dels límits del sector fins als respectius punts de connexió amb els mateixos, així com la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les citades obres.
- c) Les connexions exteriors dels sectors, tant les infraestructures com les xarxes de serveis, aniran a càrrec del pressupost d'urbanització del sector, si són necessàries per a la implantació i la seva integració urbana.

2.2. Sanejament.

- a) La xarxa de nova construcció haurà de ser separativa; incorporant per una banda la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora general i, per l'altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i torrents. En aquest punt, cal destacar que les aigües procedents d'excedents de reg o de rebaix del nivell freàtic no es connectaran a la xarxa d'aigües residuals. Abans de l'entrega de pluvials a la llera s'instal·larà una arqueta visitable i un separador d'hidrocarburs.
- b) Prèviament a l'abocament a la llera de les aigües pluvials, serà preceptiva la instal·lació d'un pou del tipus coulbert o qualsevol altre sistema de decantació similar que permeti la retenció de les primeres aigües i, especialment, dels materials transportats pel sistema. La xarxa d'aigües de pluja haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi d'un sobreeixidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció.

Aquest pou haurà de ser registrable i es justificarà, en tot moment, la inexistència de desbordaments.

2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

- a) Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre i quan la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i a la utilització dels espais públics on es situï.
- b) Les xarxes i les línies de subministrament elèctric a l'interior del sector seran totalment soterrades. Les línies aèries existents també s'hauran de desviar i soterrar.

2.4. Abastament d'aigua.

Cal determinar analíticament l'increment de demanda que originarà el desenvolupament del sector i justificar la disponibilitat de recursos hídrics suficients per tal de donar cobertura a les noves demandes que generi el sector. Aquesta justificació vindrà acreditada mitjançant un certificat emès per part de l'empresa subministradora del servei, acceptant la viabilitat tècnica, jurídica i administrativa dels subministraments.

3. Condicions particulars per als sectors de sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives.

En la definició dels elements d'urbanització i els serveis urbanístics d'aquests sectors, caldrà incorporar les instal·lacions centrals al servei del conjunt del sector, o dividir-les en àmbits parcials que integrin els punts de recollida, d'emmagatzematge i de tractament dels residus sòlids.

Article 37. La promoció privada de planejament derivat. Documentació i compromisos.

1. A més de la documentació que s'estableixi amb caràcter general en aquestes Normes, els plans de promoció privada inclouran:
 - a) Memòria justificativa de la promoció privada.
 - b) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.
 - c) Estudi sobre el mode d'execució de les obres d'urbanització.
 - d) Determinacions a adoptar per a la conservació de l'obra d'urbanització.
 - e) Pla d'etapes.
2. Així mateix, la promoció assumirà degudament formalitzats registralment els següents compromisos a què s'obliga:
 - a) Cessions i càrregues d'urbanització, que com a mínim seran les que s'estableixin amb caràcter general per als sòls en qüestió.
 - b) Realització i conservació de la urbanització amb les garanties reals o obligacions suficients per assegurar-ne el compliment durant el termini fixat pel mateix planejament derivat.
3. L'incompliment de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes facultarà l'administració perquè, segons l'entitat i importància de l'incompliment, adopti alguna o diverses de les mesures següents:
 - a) Imposició de sancions pecuniàries.
 - b) Realització de les garanties.
 - c) Revocació del Pla.
 - d) Subrogació de l'administració en la seva execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl, segons la qualificació anterior a l'aprovació del Pla i de l'obra útil realitzada.
 - e) També podrà optar l'administració per expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla incomplet, amb subjecció al disposat en l'article 178 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
4. Els propietaris podran formular avanços de pla que serveixin d'orientació a la formulació del Pla parcial urbanístic. Aprovat l'Avanç, s'ajustarà a les seves previsions la formació del Pla parcial.

Article 38. Catàleg de béns a protegir.

1. D'acord amb la Llei vigent, aquest POUM incorpora el Pla especial i el Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental de béns protegits del municipi d'Alella (d'ara en endavant Catàleg de patrimoni) amb la memòria i la normativa que n'estableix la seva regulació. Mitjançant un pla especial de modificació del Catàleg es podrà incorporar o extreure elements catalogats en base a un estudi específic i detallat, tot incorporant la sol·licitud dels informes preceptius a les

administracions competents segons el nivell de protecció del bé a modificar. Més enllà del valor arquitectònic individual i concret, a l'hora de realitzar aquesta catalogació d'edificis i altres elements de valor patrimonial s'ha incorporat l'interès de conjunts volumètrics, teixits urbans, elements vegetals, camins i mostres d'arquitectura rural i popular que permeten protegir de forma més completa el conjunt de la població, incorporant també a aquesta lectura el sòl no urbanitzable.

2. L'objecte del Catàleg és protegir els elements que siguin mereixedors de protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg és un instrument que té la voluntat d'ordenar, de mantenir i de recuperar la qualitat del paisatge.
3. El catàleg està constituït pels següents documents:
 - a) Memòria. Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document.
 - b) Normativa. Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció. El total de béns amb algun tipus de protecció és de 354.
 - c) Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, conjunts urbans, zones arqueològiques i elements etnològics, ambientals i patrimonials que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les dades següents:
 - Identificació (denominació, codi, adreça, altitud, coordenades UTM, referència cadastral, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i d'ús actual).
 - Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).
 - Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació, restriccions i usos admesos).
 - Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).
 - d) Plànols. Els elements del catàleg estan localitzats en els plànols P7 del POUM ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies en SNU, Inventari de construccions en SNU i xarxa viària rural') amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.
4. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni municipal, els elements del catàleg es divideixen en quatre apartats tipològics:
 - a) Edificis i elements arquitectònics rellevants pel seu interès històric-artístic, tradicional i/o d'emplaçament paisatgístic o situació urbana, així com els conjunts i ambients urbans d'interès per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals, conformen la imatge urbana.

Es refereix a aquells edificis, conjunts d'edificis o espais urbans que cal conservar totalment o parcialment. És a dir, evitar-ne la desaparició i mantenir en bon estat d'ús i conservació.
 - b) Zones d'Interès Arqueològic i Àrees d'Expectativa Arqueològica.

Fa referència a aquells jaciments arqueològics o restes d'antigues construccions, situades en el subsòl, ja que representen, en potència, un important document per a l'estudi de la història.
 - c) Elements mediambientals.

Fa referència als elements vegetals –bàsicament arboris- que cal mantenir i millorar per garantir-ne la seva conservació pels seus valors com a espècies naturals, singularitat, valor cultural o fita paisatgística.
 - d) Elements etnològics.

Són elements de valor vinculats a la cultura, la tradició i l'activitat productiva de la història d'Alella lligada al seu passat agrícola.

f) Camins rurals i pistes forestals.

Són elements estructuradors del territori que cal preservar des del punt de vista del valor històric i d'aspectes funcionals com la prevenció d'incendis.

5. A partir de les determinacions del Catàleg i en concordança amb les disposicions de la Llei 9/1993, s'estableixen les següents categories de protecció:

- Nivell de protecció A. Béns Culturals d'Interès Nacional.

Són els elements que ja tenen consideració de Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) segons el que disposa la Llei 9/1993 del Patrimoni Cultural Català.

- Nivell de protecció B. Béns culturals d'interès local i Zones d'Interès Arqueològic.

Són aquells elements del Catàleg que mantenen un valor històric-artístic en sí mateixos i que no tenen consideració de BCIN. La major part ostentava ja aquest rang de protecció pel fet de formar part del precatàleg de béns del PGO de 1987 i del Catàleg del Pla Especial del Patrimoni de 1998.

- Nivell de protecció C. Béns culturals de protecció (BCP).

Correspon a aquells elements que tenen un valor cultural, històric i/o ambiental sobre els quals no es disposa necessàriament la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i l'estudi sobre aquests béns, prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos.

Article 39. Intervencions i interpretació en els elements del Catàleg.

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements que formen part del Catàleg hauran de donar compliment a allò que es disposa a la Normativa i a les fitxes del Catàleg. En cas de contradicció entre les regulacions i determinacions del Catàleg i el POUM, les regulacions del Catàleg prevaldran sobre la normativa urbanística del POUM, excepte en els supòsits que comportin un major aprofitament.
2. En els casos en què l'edificabilitat potencial determinada en el POUM no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà esgotar l'edificabilitat del POUM únicament amb la justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, sempre i quan:
 - a) no s'indiqui el contrari a la fitxa corresponent del Catàleg,
 - b) la nova edificabilitat no desvirtui l'edificació preexistent; i
 - c) compti amb l'informe favorable de la Comissió municipal del patrimoni prevista a l'article 9 de la normativa del Catàleg de patrimoni, o dels Serveis tècnics municipals, en cas que aquesta no hagi estat constituïda.

Article 40. Estudis d'impacte ambiental.

Totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar 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, s'hauran de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental (des d'ara, AIA), d'acord amb el que determinen el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juny, d'Avaluació d'impacte ambiental –modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig-, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre, així com la Llei d'avaluació ambiental estratègica del 9/2006 de 28 abril, que incorpora instruments de prevenció que permeten la

valoració de l'efecte de plans i de programes públics. A tal efecte, i d'acord amb la legislació abans esmentada, els projectes relatius a les actuacions referides hauran d'incloure un estudi d'impacte ambiental (des d'ara EIA), el qual se sotmetrà a la tramitació prevista en la legislació sectorial vigent.

CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL POUM.

Article 41. Seguiment i vigilància del POUM.

1. L'Ajuntament ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per seguir el desenvolupament del POUM i detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o dades noves.
2. La vigilància del POUM ateny:
 - a) La defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en casos d'infracció, d'acord amb allò que disposi la legislació d'urbanisme vigent en el moment que es produeixi la infracció, així com, dur a terme les accions necessàries per tal de restaurar la realitat física alterada i l'ordre jurídic vulnerat. L'adequació i direcció del planejament envers els objectius preconitzats. En aquest aspecte, es podrà formular un conjunt d'indicadors i estudis a realitzar per a un adequat seguiment del POUM.
3. Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes Normes pel que fa a la revisió o a la modificació del POUM, ha de ser l'Ajuntament qui promogui la revisió o la modificació esmentades.

Article 42. Defensa del POUM.

1. L'Ajuntament ha de vetllar pel compliment del POUM, del planejament que se'n deriva i de la legalitat urbanística, adoptant com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que s'estableixen per la legislació urbanística vigent.
2. A fi de protegir la imatge i la qualitat del paisatge del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les intervencions en edificació o ús del sòl no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o el seu entorn. A tal efecte es prohibeixen les edificacions, tanques, edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), cartells, instal·lacions, materials o colors que per la seva situació, volum o baixa qualitat puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on se situïn.

En tot el terme municipal no s'admetran intervencions de moviments de terres, formació de terrasses, murs, taluds intensius d'arbrat, o altres que comportin una alteració important del paisatge de l'entorn a on se situïn.

L'Ajuntament podrà fixar a posteriori les mesures correctores adients en cada cas per a la restauració del paisatge alterat, encara que procedeixin d'actuacions emparades per llicència municipal.

Article 43. Certificats o informes urbanístics.

L'Ajuntament ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o informes d'aprofitament urbanístic referits a una finca concreta o a una zona o sector a què es refereix l'article 105 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.

A la sol·licitud de certificats o informes urbanístics s'ha d'acompanyar la descripció detallada de la finca i la seva posició exacta, segons el model que disposi l'Ajuntament, i un plànol de situació a escala 1/500.

Els certificats o informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tindran una vigència de sis mesos a comptar des de la notificació als interessats, tal com disposen els apartats 1 i 2 de l'article 105 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

CAPÍTOL 6. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL.

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I ACTIVITATS.

Article 44. Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estan subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, construcció o enderrocament d'obres. En qualsevol cas, se subjecten a llicència les actuacions previstes en l'article 187 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, d'acord amb les modificacions introduïdes per l'article 64 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, amb les condicions fixades a l'article 234 del Reglament de la Llei d'urbanisme, Decret 305/2006 de 18 de juliol.
2. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats està subjecta a autorització, llicència o permís ambiental o a comunicació prèvia i caldrà complir les regulacions de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, el Decret 21/2006 de 14 de febrer, per el qual es regula l'adopció de criteris ambientals i de ecoeficiència en els edificis i, de les corresponents ordenances municipals que li siguin d'aplicació.
3. La caducitat de les llicències urbanístiques i les seves condicions seran les regulades d'acord amb l'article 189 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
4. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen la preceptiva habilitació municipal els actes següents:

a) Edificació:

- * Obres de construcció i d'edificació de nova planta.
- * Modificació d'estructura o d'aspectes exteriors de les edificacions i instal·lacions existents.
Ampliació
Reforma
Rehabilitació
Conservació
Reparació
Millora
- * Construcció de garatges, porxos i edificacions auxiliars.
- * Reformes interiors que no afectin l'estructura, amb o sense canvi d'ús.
- * Instal·lació de construccions prefabricades per a coberts, hivernacles, carpes o instal·lacions similars.
- * Enderroc total o parcial de construccions i/o instal·lacions.
- * Primera utilització i ocupació dels edificis i les construccions.
(1*). En aplicació del Recurs d'Inconstitucionalitat número 6.777-2012, contra la Llei de Catalunya 3/2012 que suspèn l'article 64.4 d'aquesta Llei, i pendent de la fermesa jurídica de la suspensió vigent.
- * Constitució o modificació d'un règim de propietat horitzontal amb increment o reducció d'habitatges; creació d'un complex immobiliari privat, i operacions de subdivisió o agrupació de finques respecte la declaració d'obra nova a modificar.

b) Intervencions en el territori

- * Construccions de murs i de tanques de solars i terrenys, definitives o provisionals per a obres.
- * Instal·lació d'elements de contenció de terres que afectin el paisatge.

- * Construcció de piscines, basses i dipòsits.
- * Construcció d'instal·lacions esportives.
- * Moviments de terres (buidat, excavacions i rebaix, rebliments, cales d'exploració) i obres de desmuntatge o explanació en qualsevol classe de sòl.
- * Excavació i extracció d'àrids.
- * Acumulació de residus i dipòsits de materials.
- * Obertures de vies, camins i accessos rodats.
- * Arranjament de camins rurals.
- * Obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.
- * Tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.
- * Realització de tallafocs.
- * Col·locació de rètols, pancartes, tanques i cartells de publicitat i propaganda de qualsevol mena en solars, terrenys, obres o instal·lacions visibles des de l'espai públic.
- * Parcel·lacions urbanístiques.
- * Segregació, agregació, agrupació o regularització de finques.
- * Qualsevol altre acte d'edificació o ús del sòl que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori i del paisatge.

c) Infraestructures

- * Realització de rases, cales i canalitzacions en la via pública, o en terrenys privats en qualsevol classe de sòl.
- * Instal·lació, substitució, modificació, trasllat o supressió de xarxes de serveis a la via pública (xarxes de gas, aigua, electricitat, telèfon, comunicacions, etc) ja sigui en galeries de serveis i tubulars, soterrades o aèries.
- * Connexions a la xarxa de clavegueram i a la xarxa de pluvials.
- * Instal·lació de grues.
- * Col·locació o instal·lació de bastides (en terreny públic o privat).
- * Col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o parcel·la on se situïn.
- * Instal·lacions: per a l'aprofitament d'energia, emmagatzematge de combustibles, per a l'aprofitament i/o captació d'aigües, estacions transformadores i/o grups productors d'energia.
- * Construcció, modificació i supressió de guals a la via pública.
- * Instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació privativa de la via pública.

d) Activitats

- * Instal·lació, obertura i funcionament de les instal·lacions i activitats enumerades als annexos I, II.1, II.2 i III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- * Modificació substancial de les instal·lacions o superfícies de les activitats de l'apartat anterior a).
- * Activitats innòcues.

5. En general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal o a la realització de comunicació prèvia qualsevol altre acte d'edificació o ús del subsòl i del sòl assenyalat pel POUM, per les figures de planejament que el desenvolupin o complementin, per les ordenances reguladores corresponents i per qualsevol altra legislació que li sigui aplicable.
6. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats en els apartats anteriors d'aquest article afecta també els sectors o activitats subjectes a l'autorització d'altres administracions. L'obligatorietat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la llicència municipal corresponent, de manera que sense aquesta no es pot iniciar l'activitat o l'obra, llevat d'aquells supòsits que la legislació sectorial estableixi altres procediments.
7. L'obtenció de la llicència d'activitat haurà de ser prèvia o simultània a la llicència d'obres, en funció del procediment de la legislació específica.
8. Les llicències no inclouen automàticament l'autorització municipal per a l'ocupació de la via pública o terrenys confrontants, ni per altres usos o activitats relacionades amb l'obra autoritzada. Aquestes activitats, ocupacions o instal·lacions hauran de ser objecte de llicència o autorització independent, amb subjecció a l'ordenança municipal o a la normativa específica.

Article 45. Actes de l'Estat, Comunitat Autònoma o altres entitats de dret públic.

1. En relació als actes assenyalats en l'article anterior, quan aquests siguin promoguts per òrgans de l'Estat, de la Generalitat de Catalunya o d'altres entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics, també estaran subjectes a l'obtenció prèvia de llicència municipal, amb les excepcions previstes en la legislació sectorial.
2. En cas d'urgència o interès excepcional, en el cas d'obres tramitades per la Generalitat de Catalunya, s'actuarà d'acord amb l'article 190.2 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. En els altres supòsits d'actes promoguts per altres administracions públiques s'aplicarà el contingut de l'article 190 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

Article 46. Excepció de l'obligació d'obtenir llicència.

1. Les obres d'urbanització, construcció i demolició no requereixen llicència municipal quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o declaració formal de ruïna imminent. En tots els casos s'ha de fer, però, una comunicació d'inici a la qual s'acompanyarà la documentació o el projecte tècnic visat que pugui ser necessari.
2. No estan subjectes a llicència les parcel·lacions o divisions de finques contemplades en un projecte de reparcel·lació aprovat.
3. Tampoc no ho estan les obres públiques que es duguin a terme sota la direcció dels Serveis tècnics municipals de l'Ajuntament, propis o contractats.

Article 47. Responsabilitats.

1. Les llicències s'entendran atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels seus titulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què puguin incórrer en l'exercici de les activitats corresponents.
2. L'atorgament de la llicència no implicarà l'assumpció per part de l'Ajuntament de responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir per motiu o en ocasió de les activitats que es realitzin a la seva empara, sempre i quan no es produeixin per circumstàncies motivades per una llicència mal concedida.

Article 48. Tipus de llicències i de permisos.

1. Les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i habilitació d'activitats, si existeixen, han de contemplar i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:
 - Llicències urbanístiques d'obres majors.
 - Llicències urbanístiques d'obres menors.
 - Llicència d'enderroc.
 - Llicència de primera ocupació i utilització dels edificis i les construccions.
(1*). En aplicació del Recurs d'Inconstitucionalitat número 6.777-2012, contra la Llei de Catalunya 3/2012 que suspèn l'article 64.4 d'aquesta Llei, i pendent de la fermesa jurídica de la suspensió vigent.
 - Llicència de qual
 - Llicència d'obres d'urbanització quan procedeixi
 - Llicència d'obres o intervenció a la via pública
 - Llicència per a la instal·lació de grua
 - Llicència per a la instal·lació d'elements per a l'aprofitament d'energies.
 - Llicència per a la instal·lació publicitària
 - Llicència de tala d'arbres
 - Llicència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, agrupació o regularització de finques.
 - Llicència per qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i / o la imatge del territori i del paisatge.
 - Llicència per a la instal·lació de terrasses, quioscs i qualsevol altre ús o ocupació de la via pública
 - Llicència d'obertura d'establiments.
 - Autorització, llicència, permís o comunicació prèvia de les activitats i instal·lacions enumerades als annexos I, II.1 i II.2 i III de la de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - Llicència d'obertura o comunicació prèvia d'activitats innòcues (ROAS).
2. Les ordenances municipals d'edificació i d'activitats podran sotmetre les actuacions relacionades en l'article 45 al tràmit de comunicació prèvia, d'acord amb la legislació vigent.
3. Llicència amb caràcter de precarietat.
 - a) De conformitat amb l'article 53 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 16 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per a sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme. No s'admeten com a usos provisionals els residencials ni els industrials, llevat de les excepcions previstes per la legislació vigent anterior, d'acord amb l'article 53..

- b) Aquestes edificacions o instal·lacions s'han d'enderrocar quan ho acordi l'Ajuntament, i ni les obres ni les activitats seran en cap cas indemnitzables.

Article 49. Classificació de les obres. Obres majors i obres menors.

1. Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.
2. Es consideren obres majors les següents:
 - Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.
 - Reforma i/o ampliació o legalització, amb augment de volum i superfície construïda.
 - Construcció de garatges, porxos i edificacions auxiliars.
 - Instal·lació de cases prefabricades i d'hivernacles.
 - Les obres d'enderrocament d'edificis existents.
 - Les obres de reforma que suposin modificació de l'estructura d'un edifici.
 - Les obres de reforma que suposin modificació substancial de la distribució interior dels edificis o habitatges.
 - Les que es realitzin en façana i modifiquin substancialment l'aspecte exterior de les edificacions.
 - Les obres que alterin el nombre d'habitatge.
 - Obres que substitueixin o modifiquin els usos establerts.
 - Les obres que afectin els elements i espais inclosos en el Catàleg del Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella.
 - La col·locació d'anuncis situats a la coberta d'edificacions i que poden modificar l'estat de càrregues de l'edifici.
 - Les obres d'urbanització que no configuren un projecte d'urbanització.
 - La realització de moviments de terres.
 - La construcció de murs de contenció.
 - La construcció de piscines comunitàries o particulars i de basses.
 - La construcció d'instal·lacions esportives.
 - Construcció o instal·lació de dipòsits d'emmagatzematge .

Seran considerades obres majors totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior d'acord amb la legislació vigent de visat professional.
3. La resta d'obres i actuacions es consideren obres menors i es poden classificar en:
 - a) Obres que requereixen la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent visat pel col·legi professional corresponent i la formalització d'un assumeix de direcció:
 - Instal·lació de pèrgoles, carpes o instal·lacions similars.

- Reparació i rehabilitació d'edificis i façanes afectats per patologies (sense afectar la seva estructura).
 - Les que es realitzin en façana i modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions (quan no es considera obra major).
 - Col·locació de bastides (en l'espai públic o privat).
 - Construcció d'envans pluvials.
 - Petita reforma interior dels habitatges sense afectar l'estructura de l'edifici però sí la distribució de les peces.
 - Enderrocs parcials.
 - Instal·lació d'aparells elevadors, ascensors i aparells mecànics en edificacions existents que no afecten ni la façana ni l'estructura de l'edifici.
 - Construcció/instal·lació de dipòsits d'emmagatzematge (quan no es consideren obra major).
 - Instal·lació de plafons publicitaris.
- b) Resta d'obres: obres que únicament necessiten la documentació tècnica necessària per poder ser informades:
- Obres que modifiquin les instal·lacions o serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar.
 - Formació de lavabos, i modificació de la distribució interior en locals comercials i magatzems que no afecten l'estructura de l'edifici.
 - Petita reforma interior dels habitatges sense afectar l'estructura de l'edifici ni la distribució de les peces: substitució o col·locació de paviments, enrajolats, cel ras, sanitaris, marbres, instal·lacions.
 - Petites reparacions de sostres i terrats sense afectar elements estructurals.
 - Arrebossat, estucat i pintat de façanes que no necessiten la instal·lació de bastida.
 - Col·locació de rètols, pancartes, cartells de publicitat i propaganda (d'escassa entitat).
 - Connexió de clavegueram; i construcció, reparació i substitució de canonades de desguàs a l'interior de les propietats.
 - Instal·lacions per a la recollida d'aigües de pluja.
 - Construcció, instal·lació o modificació de murs sense contenció de terres i tanques.
 - Col·locació i/o canvi de paviments i escales a l'exterior de l'edifici.
 - Instal·lació de tendals a les façanes dels edificis.
 - Construcció de barbacoes.
4. Les relacions anteriors no tenen caràcter exhaustiu, i per tant s'hi consideren incloses per analogia les actuacions que siguin similars quant a entitat tècnica, naturalesa econòmica i rellevància urbanística.

5. A efectes d'aquestes Normes, tenen la consideració d'obres de rehabilitació aquelles de qualsevol tipus que tinguin per objecte la recuperació i la millora de les edificacions existents, evitant la seva substitució, així com de les condicions d'habitabilitat pel que fa a l'ús a què estiguin destinades o a d'altres a què es puguin destinar.

Article 50. Competències per a l'atorgament de llicències urbanístiques.

1. La competència per atorgar les llicències és de l'Ajuntament. La potestat correspon a l'alcalde, i és delegable d'acord amb la llei.
2. Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que contempli la normativa urbanística vigent, el procediment administratiu i la legislació sectorial corresponent.
3. Les llicències per a edificacions i instal·lacions es poden denegar si no s'adapten a l'entorn on estan situades. Les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional (o properes a un de singular) han d'harmonitzar amb ell. Igualment, en els llocs de paisatge obert o natural o en les perspectives d'interès que ofereixi el conjunt urbà, no es permet que la situació, massa, alçària dels edificis, murs i tanques o instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar espais naturals.

Particularment, es poden denegar llicències per a edificis, instal·lacions o façanes quan les característiques dels materials que es pretenen emprar, la composició de les façanes o els colors i les textures visibles des d'espais públics no harmonitzin amb l'entorn. En façana s'han d'utilitzar preferentment colors clars i no estridents, preferentment terrossos o propis de la localitat, cal evitar el blanc.

4. Com a mesura prèvia a l'atorgament de llicència d'obres i per tal d'assegurar la protecció del patrimoni cultural constituït pels elements que pertanyen al Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, caldrà comptar amb l'informe favorable dels organismes competents, en funció de la disposició de les característiques de la qualificació del tipus de béns i de les indicacions establertes a les fitxes corresponents per a cada element.

- BCIN: La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona, d'acord amb l'article 34, referent a autorització d'obres, de la Llei de Patrimoni Cultural Català, 9/93.
- BCIL: La Comissió municipal de Patrimoni, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït. Correspon a la Comissió Territorial del 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 de Patrimoni Cultural Català 9/93.
- BCP: La Comissió municipal de Patrimoni, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït.
- ZIA: Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueològica i Paleontologia.

Article 51. Terminis i tràmits per a les llicències urbanístiques.

1. Totes les llicències han de preveure un termini per iniciar les obres o instal·lacions projectades i un altre per acabar-les. Per a la caducitat de les llicències serà d'aplicació tot allò regulat a l'article 189 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost
2. D'acord amb l'article 189 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, els terminis per començar i finalitzar les obres si la llicència no l'estableix serà, respectivament, d'un i tres anys, a comptar des de la data de notificació de la concessió de la llicència.

En els casos d'obres menors, el termini per a executar-les és limita a sis mesos a comptar des de la data de notificació de la concessió de la llicència.

3. El titular de la llicència té dret a obtenir una pròrroga d'aquests terminis per la meitat del temps de què es tracti, sempre que ho sol·liciti de forma justificada abans del seu exhauriment. La llicència incorporarà aquesta observació.
4. La caducitat de la llicència es produeix pel transcurs de qualsevol d'aquests terminis i, si s'escau de la pròrroga atorgada, sense haver començat les obres o instal·lacions, o bé sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar el corresponent advertiment.
5. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en que s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.
6. Les llicències es tramiten segons allò que disposa el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, i d'acord amb les normes específiques que disposi l'Ajuntament.
7. Les condicions de caducitat i pròrroga de les llicències es regulen a l'article 189 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost i a la disposició transitòria primera de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

Article 52. Condicions d'atorgament de llicències urbanístiques.

1. El règim jurídic de les llicències es regula d'acord amb l'article 188 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
2. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes, en particular pel que fa al planejament de desenvolupament i en la normativa vigent respecte de la classe de sòl i la seva destinació i a les condicions d'aprofitament, edificabilitat i ús previstes en les mateixes Normes i en el contingut del POUM en general.
3. No es pot atorgar la llicència d'edificació fins que no s'hagin complert els deures de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració de terrenys i d'execució i assumptió econòmica de l'obra d'urbanització.
4. Tanmateix i d'acord amb la legislació urbanística vigent, es pot atorgar la llicència condicionada a l'execució de les obres d'urbanització quan s'asseguri l'execució simultània de la urbanització, mitjançant la constitució de caució en metàl·lic o fons públic dipositat a la Tresoreria municipal, aval bancari o hipoteca, o altres garanties.

La garantia no pot ser d'una quantitat inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant. Amb aquesta finalitat, els Serveis tècnics municipals informaran sobre aquests extrems en el procediment d'atorgament de la llicència.

5. Mentre la garantia no estigui constituïda i acreditada en el procediment municipal, no procedeix la concessió de la llicència.
6. En qualsevol cas i d'acord amb la legislació vigent, no es permet l'ocupació dels edificis fins que la urbanització no estigui completament acabada i recepcionada per part de l'Ajuntament.
7. Per tal d'autoritzar la facultat d'edificar en terrenys que no tinguin la condició de solar, cal ajustar-se al que disposen la legislació urbanística vigent i aquestes normes.
8. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors (art.49.2) i d'obres menors amb assumeix de direcció (art.49.3a) caldrà adjuntar projecte tècnic per duplicat subscrit pel facultatiu competent i pel promotor de les obres, visat pel col·legi professional corresponent.

Per a la sol·licitud de llicència per a les obres menors assenyalats a l'art.49.3b, caldrà aportar plànol o croquis a escala, subscrit pel responsable tècnic i podrà exigir-se la direcció d'un facultatiu

competent a criteri de l'Ajuntament. El visat serà preceptiu en funció de la legislació específica que sigui d'aplicació i sota la responsabilitat del tècnic que signi el projecte.

Amb la presentació dels projectes tècnics (bàsic o executiu), també cal adjuntar en suport digital i en format .pdf, el projecte visat complet, idèntic al document presentat en paper i amb els marcadors necessaris per la supervisió ràpida del document.

Article 53. Caràcter reglat de l'atorgament de la llicència d'obres.

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

Article 54. Deficiències.

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

Article 55. Terminis de resolució i requisits per iniciar les obres.

1. Els terminis per a la resolució de les llicències són aquells que es fixen en el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (Decret 179/1995), en relació amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999.
2. No es poden entendre mai atorgades per silenci administratiu positiu les llicències que siguin contràries a la legislació i al planejament urbanístic.
3. Abans d'iniciar una nova construcció autoritzada amb llicència urbanística, cal presentar a l'Ajuntament el corresponent projecte tècnic executiu visat, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que les runes, les terres i els enderroc es lliuren a un gestor autoritzat i la garantia exigible per garantir que els serveis públics que puguin resultar afectats seran degudament restaurats per la promotora. L'import d'aquesta darrera garantia s'ha de fixar en l'acord de concessió de la llicència, segons la magnitud de les obres, de les seves característiques i dels danys que es puguin ocasionar. Sense el compliment d'aquestes exigències no es pot iniciar en cap cas la construcció.

Article 56. Llicències d'edificació en sòl urbà. Concepte de solar.

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

- Pavimentació íntegra de calçades i voreres.
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.
- Enllumenat públic.
- Xarxa de sanejament d'aigües residuals.

Aquests elements han d'existir com a mínim en tot el vial corresponent a l'illa en la qual s'emplaci el terreny fins enllaçar amb un altre vial, de manera que els serveis es trobin degudament connectats.

Per tal que un terreny es consideri solar és necessari, endemés, que tingui assenyalades les alineacions i les rasants, que no hagi estat inclòs en un pla de millora urbana o en un sector d'actuació pendents de desenvolupament i que, per edificar-lo, no s'hagin de cedir altres terrenys per a obrir carrers o vies.

2. Això no obstant, es pot atorgar llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan concorrin les circumstàncies següents:

- a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.
- b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari, hipoteca o garantia similar.

La garantia no ha de ser de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència els tècnics municipals han d'informar sobre aquests extrems.

Mentre no es constitueixi la garantia, no es pot atorgar la llicència. En qualsevol cas, no es permet l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada i recepcionada definitivament l'obra urbanitzadora.

Article 57. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.

En sòl urbanitzable només es poden atorgar llicències de parcel·lació i d'edificació un cop s'hagin aprovat els corresponents plans parcials urbanístics i projectes d'urbanització i es compleixin totes les condicions de sòl urbà consolidat requerides per la legislació urbanística vigent.

SECCIÓ SEGONA. RÈGIM JURÍDIC PER A LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM O ÚS DISCONFORME, O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ.

Article 58. Edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

1. Els edificis i instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament que el desenvolupi que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, cessió gratuïta o enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.
2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla es consideren fora d'ordenació i es podran mantenir mentre no s'executin obres de nova planta, addicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tant si es realitzen en una o en diverses fases.

Article 59. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació.

La situació de fora d'ordenació comporta el següent règim jurídic, d'acord amb l'article 108 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 44 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

1. Obres prohibides i obres autoritzables.**a) Obres prohibides:**

- Obres de consolidació.
- Obres d'augment de volum.
- Obres de modernització.
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions, excepte si es fa renúncia expressa a aquest increment de valor, mitjançant forma jurídicament vàlida.

b) Obres autoritzables:*** Amb caràcter general:**

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de dites construccions o instal·lacions. També s'admeten obres per garantir l'accessibilitat de les persones.

c) El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.**d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat 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.****2. Usos i activitats autoritzables.****a) 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 es consideraran provisionals i es podran continuar realitzant fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc. No s'autoritzaran canvis substancials de l'activitat existent, excepte els que compleixin les condicions del següent apartat.****b) Es podran autoritzar mitjançant llicència provisional, amb les condicions establertes a l'apartat 1d) d'aquest article els canvis substancials de l'activitat existent amb llicència, així com la instal·lació d'una nova activitat sempre que no comporti la realització d'obres prohibides en la zona que es tracti i no dificulti l'execució del planejament.****c) S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.****d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació tindrà la consideració de provisional i no serà en cap cas compensada en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.****e) Els usos admesos a les edificacions fora d'ordenació són els regulats a l'article 16 de la L 3/2012, de 22 de febrer, de modificació TRLU, el qual modifica l'article 56 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.****Article 60. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme.****1. Definició i règim.**

- a) Quan la discrepància entre les precisions del POUM i els edificis construïts amb una llicència municipal atorgada amb anterioritat a la seva aprovació inicial, es limités a la seva altura reguladora màxima, número de plantes, profunditat edificable, ocupació màxima de la parcel·la o separacions mínimes dels llinars de la mateixa, o bé al seu ús, aquesta discordança no comportarà la seva consideració com a edificis fora d'ordenació, sinó com a edificis amb volum disconforme, d'acord amb l'article 108 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
 - b) Els volums disconformes hauran de ser totalment enderrocats o completament adaptats a aquestes Normes urbanístiques com a condició prèvia de llicències d'obres quan l'escreix del sostre edificat dins de la parcel·la en què estan situats sigui igual o superior al 50% del sostre màxim autoritzat pel POUM, exceptuant les llicències per a obres de manteniment, millora de les condicions de salubritat, seguretat i ornat públic i amb caràcter excepcional obres parcials o circumstancials de consolidació.
 - c) Com a condició prèvia a les llicències d'obres, quan l'escreix edificat és inferior al 50%, l'enderroc total o parcial serà el suficient perquè el sostre total resultant no superi el màxim autoritzat per la normativa, aquest supòsit s'ha d'aplicar a les llicències de grans rehabilitacions, de substitució o modificacions importants de l'estructura i de modificació general de la distribució dels espais interiors
- No serà necessari l'enderroc previ en el cas de llicències per, obres de manteniment, millora de les condicions de salubritat, seguretat i ornat públic, les obres de consolidació i de millora de les condicions d'habitabilitat.
- d) Dins dels volums disconformes es podran admetre els canvis d'activitat dins dels usos ja existents prèviament i admesos a la respectiva zona sense altra limitació que la prohibició d'increment de sostre edificat.
2. Els establiments subjectes a habilitació ambiental que esdevinguin disconformes per l'entrada en vigor d'aquest POUM s'hauran d'adaptar a la normativa. Caldrà aportar una certificació del tècnic/a competent que acrediti que les instal·lacions i activitats compleixen els requisits ambientals exigibles, d'acord amb la legislació aplicable que requereixi la instal·lació o activitat.
 3. En cas que l'esmentada adaptació no fos possible, podran exercir la seva activitat mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova normativa, però no es podran ampliar ni s'admetran canvis d'activitat, tret dels de caràcter provisional.

Article 61. Edificis, instal·lacions i usos inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor del POUM que estiguin dins d'una àrea de planejament o d'execució definida pel POUM o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions incloses dins d'una àrea o sector de planejament.
 - a) Fins a la redacció del planejament que la desenvolupi (Pla especial urbanístic o de millora urbana en sòl urbà o Pla parcial en sòl urbanitzable).

Atès que encara no està definida l'ordenació urbanística de l'àrea i, per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar, ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o d'habilitació ambiental i d'altres autoritzacions connexes establertes per la legislació sectorial, llevat dels supòsits de l'article 53 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost (Usos i obres de caràcter provisional), modificat per l'article 16 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

- b) Durant la tramitació del planejament de desenvolupament caldrà aprovar un acord de suspensió de llicències.
 - c) Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del Pla, aquests edificis se subjectaran a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors i al TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, llevat que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per a aquell sector, o bé els incorpori a la reparcel·lació d'acord amb la situació legal que els correspongui.
2. Edificis i instal·lacions dins d'un sector de planejament.
- a) Fins a la redacció de l'instrument del sistema d'actuació (projecte de compensació, reparcel·lació o expropiació), s'aplicaran les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.
 - b) Durant la tramitació dels sistemes d'actuació, caldrà observar allò que determini l'acord de suspensió de llicències.
 - c) Un cop sigui executiva la gestió, s'estarà a allò que determini el projecte del sistema d'actuació.

Article 62. Autorització d'usos o obres no previstos al POUM.

1. Perquè es puguin autoritzar usos o obres no previstos en el POUM hauran de concórrer els següents requisits:
 - a) Tenir caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanent.
 - b) No dificultar l'execució del POUM o d'aquells altres plans que s'aprovin en el seu desenvolupament.
 - c) L'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan l'administració atorgant acordi revocar l'autorització.
2. Les esmentades condicions es formalitzaran en document públic inscrit en el Registre de la propietat prèviament al seu inici. Les despeses que origini dit tràmit seran a càrrec de l'autoritzat.

Article 63. Règim transitori.

En qualsevol cas, les previsions adients per resoldre totes les qüestions que el POUM o el planejament de desenvolupament plantegin respecte dels edificis, instal·lacions i usos preexistents es podran contemplar en les disposicions transitòries d'aquestes Normes urbanístiques, així com també en les disposicions transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

TÍTOL II. PARÀMETRES I DISPOSICIONS COMUNS D'ORDENACIÓ I D'ÚS.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 64. Paràmetres generals.

1. L'ordenació dels paràmetres i de les condicions d'aplicació del POUM es defineixen en cada Capítol d'aquest Títol, segons els diferents elements que intervenen en el disseny de la població: parcel·lació, edificació i ús. Segons l'anterior, els paràmetres reguladors del POUM es divideixen en:
 - a) Paràmetres que regulen la parcel·lació. Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o de reparcel·lació per poder-se incorporar al procés d'urbanització.
 - b) Paràmetres que regulen l'edificació. Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i de l'edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:
 - Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten una globalitat o conjunt de superfície que anomenem sector.
 - Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten la definició de l'espai viari sobre el qual s'edificaran les diferents construccions.
 - Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans del poble.
 - Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten aquella porció de sòl, edificable o no, que anomenem parcel·la.
 - Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.
 - c) Paràmetres reguladors d'usos i activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la funció específica de l'activitat a desenvolupar dins de les diferents zones en què s'organitza el terme municipal.
2. Els paràmetres definits en aquest Títol regulen de forma genèrica, les condicions generals de les diverses zones de sòl urbà o urbanitzable, excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta determinin el contrari o quan no siguin d'aplicació.
3. D'acord amb la naturalesa pròpia del sòl no urbanitzable, el POUM estableix els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquest règim de sòl, al títol VII de la normativa.

CAPÍTOL 2. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

Article 65. Parcel·lació i reparcel·lació.

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les) d'una parcel·la en dues o més, iguals o superiors a la superfície de parcel·la mínima establerta en cada zona. A cada parcel·la li correspon l'ús i aprofitament corresponent a la zona on se situa.
2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada al POUM, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats en proporció als seus respectius drets.
3. S'admet la divisió horitzontal de finques dins d'unitats indivisibles de parcel·la amb més d'una unitat registral, ja siguin d'un o varis propietaris, a construccions de tipologia entre mitgeres, unifamiliars o plurifamiliars, sempre i quan ho admeti la qualificació urbanística que els hi correspon.

Article 66. Parcel·la.

És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral.

Article 67. Parcel·la mínima.

1. És la unitat o superfície de sòl mínima construïble definida a cada zona. Les parcel·les mínimes seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la finca, així com les seves dimensions.
2. Les dimensions de la parcel·la mínima fan referència tant a la superfície com al seu front i fondària de parcel·la respecte del carrer que li dóna accés.
3. Caldrà regularitzar la parcel·la entre els veïns afectats quan la mitgera o partició entre dos solars donin desviacions superiors als seixanta graus (60°) respecte de la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o vial.
4. Solament s'admet edificar o establir nous aprofitaments a les parcel·les de superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes dins les qualificacions respectives, en el cas de ser parcel·les inscrites al registre de la propietat amb anterioritat a 18 de febrer de 1987, data d'aprovació definitiva del PGO en revisió.

Article 68. Front de parcel·la.

És la partió o límit de la parcel·la al carrer del qual se'n deriva o calcula la longitud de façana.

Article 69. Fons de parcel·la.

Constitueix el fons de la parcel·la la línia contraposada a la del front. En general, serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela al front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

Article 70. Fondària de parcel·la.

S'entén com a fondària de la parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

CAPÍTOL 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

Article 71. Coeficient d'edificabilitat bruta.

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície total inclosa dins un sector de desenvolupament. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl). Permet identificar la relació entre el sostre existent o potencial dins un àmbit de territori municipal anomenat sector.

Article 72. Densitat màxima d'habitatges bruta.

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per hectàrea del sòl (hab/Ha).

La densitat resultant serà la de l'enter més pròxim al decimal obtingut.

Article 73. Edificabilitat màxima de sector.

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m^2). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sota coberta, etc.) es comptabilitzarà segons allò que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a efectes d'edificabilitat sempre i quan es destini a usos de garatge, d'aparcament o de magatzem. Tampoc no es comptabilitzaran els espais sota coberta d'alçada inferior a 1,90 metres.

El sostre total expressat a les fitxes de cada sector és el mínim necessari per garantir la seva viabilitat, per a l'equilibri de beneficis mínims i càrregues que ha de materialitzar.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Article 74. Alineació del carrer o vial.

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, de les places i dels espais lliures, els límits entre el sistema de comunicació viari o d'espais lliures i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació P5 (a escala 1/2.000) i P6 (a escala 1/1.000).
2. L'alineació dels edificis que confronten amb un espai destinat al sistema d'espais lliures precisaran del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants, que hauran de supervisar els Serveis Tècnics municipals. Es prohibeix l'accés a la parcel·la o edifici a través d'espais lliures públics, llevat dels aprovats abans de l'aprovació del POUM, sempre i quan estiguin inscrits al registre de la propietat.

La vorera o espai d'accés s'integrarà al sistema viari, diferenciant-se jurídicament del sistema d'espais lliures grafiat en el plànol. Aquest fet s'hauria de regularitzar mitjançant la tramitació d'una modificació del POUM si és necessari.

Article 75. Rasant de l'alineació de carrer o vial.

1. És la línia que fixa l'altimetria de l'alineació del carrer o vial.

2. És la intersecció del pla de l'alineació del carrer o vial amb la vorera definitivament urbanitzada.

Article 76. Rasant de l'eix de carrer o vial.

És la línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer o vial.

Article 77. Amplada de carrer o vial.

1. És la distància mínima entre les alineacions enfrontades del carrer fixades pel POUM.
2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer enfrontades no paral·leles, es considerarà com a amplada de vial la distància més petita entre fronts del mateix tram.
3. L'amplada de vial és aquella que resulta de la real afectació a l'ús públic. Quan es tracta de parcel·les enfrontades a vials de nova obertura o a ampliacions dels existents, l'amplada de vial serà aquella que en virtut del planejament i del projecte d'urbanització s'afecti realment a l'ús públic i se cedeixi i s'urbanitzi a aquest efecte.
4. Només els vials efectivament urbanitzats, o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació, serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos.

Article 78. Alineació de l'edificació.

1. És la línia on s'ha de situar l'edificació, coincidint o no amb l'alineació de carrer o vial.
2. L'alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de major detall a l'escala 1/1000 dels plànols P6 per aquelles zones en què la posició de l'edifici se situa respecte de l'alineació de carrer o vial. En la resta del POUM, no inclòs al plànol P6, l'alineació de l'edificació.

Article 79. Alçada reguladora referida al carrer.

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, sense vol, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.
3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació o en la normativa de cada qualificació segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes ARM amb solució d'altell: 2p (PB+1) 7,20 m amb 10 m. màxims a carener; 3p (PB+2) 9,70 m amb 12,50 m. màxims a carener.

4. L'alçada de planta baixa més dues plantes pis (PB+2) s'estableix com a alçada màxima genèrica del POUM en sòl urbà, llevat d'aquelles incorporades als sectors que poden ser iguals o superiors.
5. Els edificis dels sectors amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3,20 m per cada planta entre cares superiors de forjats. Les alçades anteriors es consideren generals per a totes les zones, tret que se n'estableixi una d'específica per a la zona.
6. Per sobre l'alçada reguladora únicament es permeten els elements definits en l'article 110 del Títol

II d'aquestes Normes, relatiu al volum màxim d'un edifici.

7. En les edificacions noves que es realitzin en el Nucli Antic, clau 10, s'admetrà una flexibilitat –que podrà ser proposada pels Serveis Tècnics municipals- de fins a 0,50 m de les alçades màximes, si amb la mateixa es millora la imatge del conjunt urbà i la integració de les noves edificacions amb les edificacions preexistents.

En el cas de noves edificacions contigües a edificacions antigues amb les quals es proposa una unitat funcional de major dimensió, s'admetrà que els forjats de la nova construcció s'ajustin al forjat de l'edificació que es conserva. Aquestes toleràncies en cap cas suposaran increments d'aprofitament a raó de més sostre construït, ni seran oscil·lacions superiors als 0,50 m exposats al paràgraf anterior.

8. En els edificis de tipus industrial i en els situats en sòl no urbanitzable amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici o instal·lació.

Article 80. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer es fixarà a partir de la cota topogràfica de la rasant de l'alineació de vial o carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, se seguiran les següents:

1. Edificis amb front a un sol carrer:

- a) Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre els dos extrems del punt de front de la parcel·la, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- b) Si la diferència de nivell de la rasant entre els dos extrems del front de parcel·la de l'alineació de vial és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- c) Quan per aplicació d'aquesta norma resulti que la diferència de rasant entre els dos extrems del front de parcel·la sigui igual o superior a 1,20 m, l'edifici s'haurà d'esglaonar en trams. El número de trams es calcularà d'acord al quocient entre el desnivell total i 60 cm. amb l'aproximació per defecte. En aquest cas, l'alçada reguladora es calcularà com a l'apartat b); és a dir, a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- d) En el cas extrem en què l'esglaonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants o més properes que tinguin la mateixa qualificació. En aquests supòsits comparatius, l'esglaonament i la definició de l'alçada reguladora no poden implicar un augment d'edificabilitat respecte del supòsit que la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers:

- a) Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal, però operant amb el conjunt de les façanes com si fos una de sola. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà, l'alçada del carrer de més amplada es podrà traslladar al de menys amplada fins a l'amplada del carrer menor.
- b) Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt d'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors de forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per a cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i fins al lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.
- c) Si la planta baixa és edificable al 100%, la fondària edificable respecte de cada punt de carrer

serà també equidistant.

3. Edificis amb front a un carrer situats sobre parcel·les amb fort desnivell:

- a) Si el desnivell de la parcel·la supera els 2,40 m. en sentit descendent i perpendicularment al carrer, mesurats des de la rasant de la vorera fins la intersecció entre la rasant natural del terreny i la projecció de la línia de fondària edificable, caldrà adaptar la volumetria de l'edifici amb el decalaix d'una planta.

Si el desnivell és inferior als 2,40 m. no serà obligatori adaptar la volumetria a la rasant interior de la parcel·la, tot i que caldrà minimitzar l'impacte del semisoterrani si l'alçada del sostre supera el 1,20 m. respecte de la rasant natural.

- b) Les edificacions que tenen front a carrers amb un fort pendent no tindran mai una edificabilitat superior a aquella que correspondria en un terreny pla.

Article 81. Nombre de plantes referit al carrer.

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix a la normativa de cada zona o als plànols d'ordenació de major detall a escala 1/1000.

Article 82. Planta baixa referida al carrer.

1. En general, s'entén per planta baixa d'un edifici referida a carrer aquella que té el paviment situat entre 0,60 m per sobre o per sota de la rasant de l'alineació de vial en tots els punts.
2. En els casos de parcel·les que tinguin façana simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació és compacta i dona front a dos carrers, només es determinarà una única planta baixa, que serà la situada a la cota més baixa, evitant la reculada de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

La planta baixa admesa presenta dues solucions tipològiques:

- Planta baixa
- Planta baixa i altell

- a) La tipologia de planta baixa (sense altell) és la predominant.
 - b) La tipologia de planta baixa i altell s'admet solament als sectors de planejament on l'edificació no sigui alineada a carrer i amb una separació mínima de l'edificació respecte del carrer de 3 metres. En aquests casos s'admetrà l'alternativa d'ús residencial en dúplex, sempre que representi una solució per al conjunt de la planta baixa i altell, inclosos els accessos a l'aparcament. En qualsevol cas, l'altell estarà vinculat a l'ús de la planta baixa i mai serà independent.
 - c) L'alçària lliure de la planta baixa mai serà inferior a 3 metres, tret que es destini a habitatge. En aquest cas serà com a màxim de 3,50 m i com a mínim de 2,70 m.
 - d) No es permetrà, en cap cas, el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i entresòl.
3. En la planta baixa dels sectors on es permeten els altells, aquests s'implantaràn amb les condicions següents:
- a) No poden tenir accés independent del local de la planta baixa del que formen part, ni cap

comunicació directa amb els accessos verticals de l'edifici.

- b) Se separaran un mínim de 3 metres de totes les façanes de l'edifici excepte les del pati interior de parcel·la. L'alçària lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 m, la de la planta altell serà de 2,50 m. L'alçada lliure màxima de la planta baixa i l'altell, més el forjat intermedi, serà de 5,80 m.

Article 83. Front principal i front secundari.

1. Tenen la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els quals el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.
2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el qual s'aplica la fondària edificable i, a partir d'aquesta, l'alçada reguladora màxima corresponent que defineix l'edificabilitat de la parcel·la.
3. Sobre el front secundari no es defineix cap fondària edificable.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

Correspon a les tipologies d'edificació amb alineació reculada respecte el vial, aïllada, o en volumetria específica. La regulació de la zona determina els paràmetres relatius a l'illa.

Article 84. Fondària edificable.

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que defineix l'alineació posterior de l'edificació i que, en general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.
2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació P6 (a escala 1/1.000) i P5 (a escala 1/2.000), i en el seu defecte a la normativa.
3. La fondària assenyalada per a una parcel·la es podrà ortogonalitzar respecte de les seves mitgeres a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa. En cap cas l'ortogonalització suposarà una major edificabilitat que l'assenyalada en els plànols d'ordenació. El propietari de la parcel·la tindrà al seu càrrec el revestiment o acabat de les mitgeres que com a conseqüència d'aquesta disposició quedin vistes.
4. Tret que en la regulació d'una zona no s'estableixi el contrari o una regulació més específica, la fondària edificable tan sols podrà ser sobrepassada de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements sortints amb un màxim d'1 metre.
5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa, encara que per una altra alineació de vial o carrer a què donessin front se situessin dins una altra fondària diferent a la del front principal de la parcel·la en qüestió sempre i quan no hi tinguin accés o façana. Tindran la mateixa consideració i la mateixa restricció les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

Article 85. Pati d'illa

1. És l'espai delimitat entre les diferents fondàries edificables i, en el seu cas, entre aquestes i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.

2. Atenent a les diferents condicions dels patis d'illa (secció, parcel·la, tipologies edificatòries, vegetació, etc.) s'estableix els següent tipus:

a) Pati d'illa lliure d'edificació:

És aquell en què no es permet cap tipus de construcció, amb l'objectiu de mantenir o de garantir unes condicions de permeabilitat del sòl, de vegetació i d'arbrat mínimes, ja siguin existents o futures. El pati d'illa lliure d'edificació pot incloure la totalitat del pati o eixida o una part del mateix, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació, P5 (a escala 1/2.000) i P6 (a escala 1/1.000), i a la normativa específica de la seva qualificació.

b) Pati d'illa amb ocupació total.

És aquell que per les condicions de secció del pati d'illa, dels usos compatibles majoritaris en el carrer, de la tipologia edificatòria o de la mida de les parcel·les, permet la seva ocupació al 100%, l'ocupació total en planta baixa (PB). El pati d'illa amb ocupació total s'identifica en els plànols d'ordenació P5 (a escala 1/2.000) i P6 (a escala 1/1.000).

3. Les construccions, en cas d'estar permeses, compliran les següents condicions:

- a) L'alçada màxima de les edificacions no serà superior a la definida per a la planta baixa de cada zona, amb un límit de 3 metres en el cas que no ho estableixi la seva qualificació.
- b) La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades en aquestes Normes) i de les seves possibles edificacions només s'entén referida a la rasant d'un carrer, fins a una profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, s'haurà d'ajustar en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi tingui front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, en els patis d'illa amb forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè l'ocupació potencial en planta baixa (PB) d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dins la fondària edificable d'altres edificacions de l'entorn.

4. L'ocupació en plantes soterrani en els patis interiors d'illa s'ajustarà a les següents condicions:

- a) En els patis d'illa lliures d'edificació els soterranis podran ocupar el subsòl d'acord amb la regulació normativa de la qualificació corresponent.
- b) En els patis d'illa amb servitud d'ús públic s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl.
- c) En els patis d'illa amb ocupació total es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.
- d) Sempre que es permeti l'ocupació de plantes soterrani vistes, el nombre màxim de soterranis amb façana serà d'una planta. S'admetran dues plantes soterrades si totes es destinen a aparcament i garanteixen una correcta implantació respecte l'entorn, però en el cas d'habitatge unifamiliar solament s'admet una planta soterrani vista.
- e) Les plantes soterrani que es construeixin en l'interior d'illa, excepte aquelles en què es permet l'ocupació en planta baixa, es podran executar de forma que puguin disposar d'un gruix de terres mínim de 0,60 m a la part superior que permeti la plantació de vegetació i que tinguin la consideració de soterrani respecte de la rasant de les parcel·les adjacents.
- f) Totes les plantes soterrani s'ajustaran a allò que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació, usos i activitats, regulats a les diferents qualificacions del POUM.

SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA

Article 86. Solar

1. És la parcel·la que reuneix les condicions de superfície, de dimensions i d'urbanització establertes en aquest POUM i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apte per ser edificada immediatament.
2. Per atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà és necessari que la parcel·la reuneixi les següents condicions d'urbanització:
 - encintat de voreres, pavimentació de calçada i voreres,
 - xarxa d'abastament d'aigües,
 - xarxa de sanejament , i
 - xarxa de subministrament d'energia elèctrica d'acord amb l'article 27 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
3. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
 - a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o presentada la llicència d'obres, de serveis i d'urbanització corresponents.
 - b) Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos des de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en els termes previstos per aquestes Normes. Mentre no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

Article 87. Coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la.

És el coeficient que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m^2 sostre/ m^2 sòl).

Article 88. Edificabilitat màxima de parcel·la.

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la com a resultat de multiplicar la seva superfície pel seu coeficient d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).
2. En les qualificacions de les zones en què l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i del nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació de volum, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sota coberta, però sí els cossos sortints coberts.
3. En aquelles parcel·les en què l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat coeficient d'edificabilitat, en el càlcul es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els altells, els patis de llum, els pous de ventilació, els cossos sortints coberts i la part de la planta sota coberta amb una alçada superior a 1,90 m, i els ràfecs de coberta a partir de 60 cm de vol.
4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal. En algunes subzones s'aplicarà un coeficient o percentatge reductor de l'edificabilitat i de l'ocupació quan els terrenys tinguin un determinat pendent.

Article 89. Coeficient de volum edificable net o de parcel·la.

És el coeficient que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. S'expressa en metres cúbics edificables per metre quadrat de sòl (m^3/m^2).

Article 90. Densitat màxima d'habitatges neta.

És el valor que estableix el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la superfície construïda total de l'edifici corresponent a les plantes superiors al primer soterrani. La densitat resultant serà la de l'enter més pròxim al primer decimal.

Article 91. Ocupació màxima de la parcel·la.

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal sobre un pla horitzontal de tot el volum de l'edificació sobre i sota rasant, inclosos els cossos i elements sortints, exclosos els ràfecs de coberta menors a 0,60 m, i els patis de llum i ventilació.
2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge s'estableix en els articles corresponents de cada qualificació o en els plànols d'ordenació P6 (a escala 1/1.000) i P5 (a escala 1/2.000), segons la posició-ocupació màxima grafiada.
3. No es comptabilitzen a efectes d'ocupació els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, sempre i quan no estiguin coberts. En algunes subzones s'aplicarà un coeficient o percentatge reductor de l'edificabilitat i de l'ocupació quan els terrenys tinguin un determinat pendent.

Article 92. Sòl de parcel·la lliure d'edificació.

1. Són els terrenys lliures de l'edificació principal per aplicació de les condicions d'edificació de cada qualificació (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.). Aquests espais no podran ser objecte de cap altre aprofitament que el corresponent al servei de l'edificació construïda en la parcel·la.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona o qualificació.
3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació com a espai lliure, les condicions del mateix i la seva identificació s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa en l'article 85 del Títol II d'aquestes Normes.

Article 93. Espai lliure davanter, lateral i posterior de parcel·la.

L'espai lliure de parcel·la pot situar-se a la part davantera, posterior o lateral respecte de l'edificació principal, els usos i edificacions admeses estan regulats segons la qualificació de cada parcel·la.

1. En aquelles zones en què la construcció s'edifica de forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent distinció:

a) Pati davanter de parcel·la:

És l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta darrera està reculada respecte de l'alineació de vial. Aquest espai restarà lliure de qualsevol edificació, serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la qual pertanyen.

Els materials, els colors, els acabats i les condicions de vegetació d'aquest pati davanter seran

tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del qual formen part, tot respectant les tanques de pedra, els barris i altres elements preexistents si són protegits.

b) Pati posterior o lateral de parcel·la:

És l'espai definit entre l'alineació posterior, marcada per la fondària edificable, i el fons o lateral de parcel·la. El pati posterior de parcel·la forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la seva forma i mida, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa segons la regulació de cada qualificació s'hi admeten les construccions auxiliars.

2. Les condicions d'edificació del pati davanter i del pati posterior de parcel·la s'estableixen en els plànols P6 (a escala 1.000) de regulació del sòl urbà del nucli antic, segons la clau alfanumèrica corresponent.

Article 94. Alçada reguladora referida a la parcel·la.

1. És la mesura vertical en el pla exterior de la façana que va del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana).
2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions dins cada parcel·la d'una qualificació concreta.
3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en cada punt del contorn del pla de façana de l'edificació.
4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en els plànols d'ordenació o bé a la normativa de la qualificació corresponent de cada solar. Amb caràcter general, si l'alçada reguladora no s'especifica a les respectives qualificacions seran les següents:

Nombre màxim de plantes	ARM
2p (PB + 1PP)	7,20 m
3p (PB + 2PP)	9,70 m

5. El nombre màxim de plantes admès quan no està definit en els plànols d'ordenació es regula per a la normativa de cada zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes.
6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements autoritzats per sobre el volum màxim d'un edifici establerts en l'article 110 d'aquestes Normes.
7. En els edificis de tipus industrial amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici.

Article 95. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la.

El punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva del terreny, un cop transformat el terreny dins els límits de moviments de terres admesos pel POUM.

Article 96. Nombre de plantes referit a la parcel·la.

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en els plànols d'ordenació detallada del sòl urbà, P5 (a escala 1/2.000).

2. En els casos d'edificació aïllada en què, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cadascuna de les parts que tinguin la consideració de planta baixa se subjectaran al nombre màxim de plantes permès per a cadascuna d'aquestes parts i l'edificabilitat total no superarà, en cap cas, aquella que resultaria d'edificar en terreny horitzontal. Només s'admet un esglaonat per adaptar l'edificació a la topografia del terreny original, i les plantes soterranis seran totalment soterrades, llevat el regulat a cada qualificació.
3. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix segons les tipologies urbanes existents en l'entorn i les condicions naturals del lloc en què s'ubica la nova edificació. Quan, per algun nou planejament diferit, s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada a aquestes condicions, excepte en el cas dels sectors ja definits al POUM a través de la fitxa corresponent.

Article 97. Planta baixa referida a la parcel·la.

1. Té la consideració de planta baixa aquella amb nivell de paviment com a màxim 1,00 metres per sobre o per sota del nivell exterior del terreny definitiu un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel POUM. Tanmateix la rasant de planta baixa no superarà els 1,30 m sobre la rasant natural.
2. Les plantes per sota de la planta baixa tenen la consideració de soterrani.

Article 98. Separacions mínimes.

1. És la distància a la qual es poden situar edificacions dins d'una parcel·la respecte dels seus límits de façana, laterals i fons o respecte d'altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona. No obstant l'anterior, en determinats casos es grafien en el plànols d'ordenació del sòl urbà les separacions respecte del carrer o d'altres límits de qualificació.
3. Els cossos i elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada i els aparcaments en substitució de terres que poden alinear-se a carrer, o bé, excepte la regulació particular de cada qualificació.
4. Les construccions auxiliars de la subzona 13b "Ciutat jardí", es poden adossar a la finca veïna en el cas que s'executin les dues simultàniament de forma aparellada, o bé s'adossin de forma aparellada a una preexistent.

Article 99. Tanques.

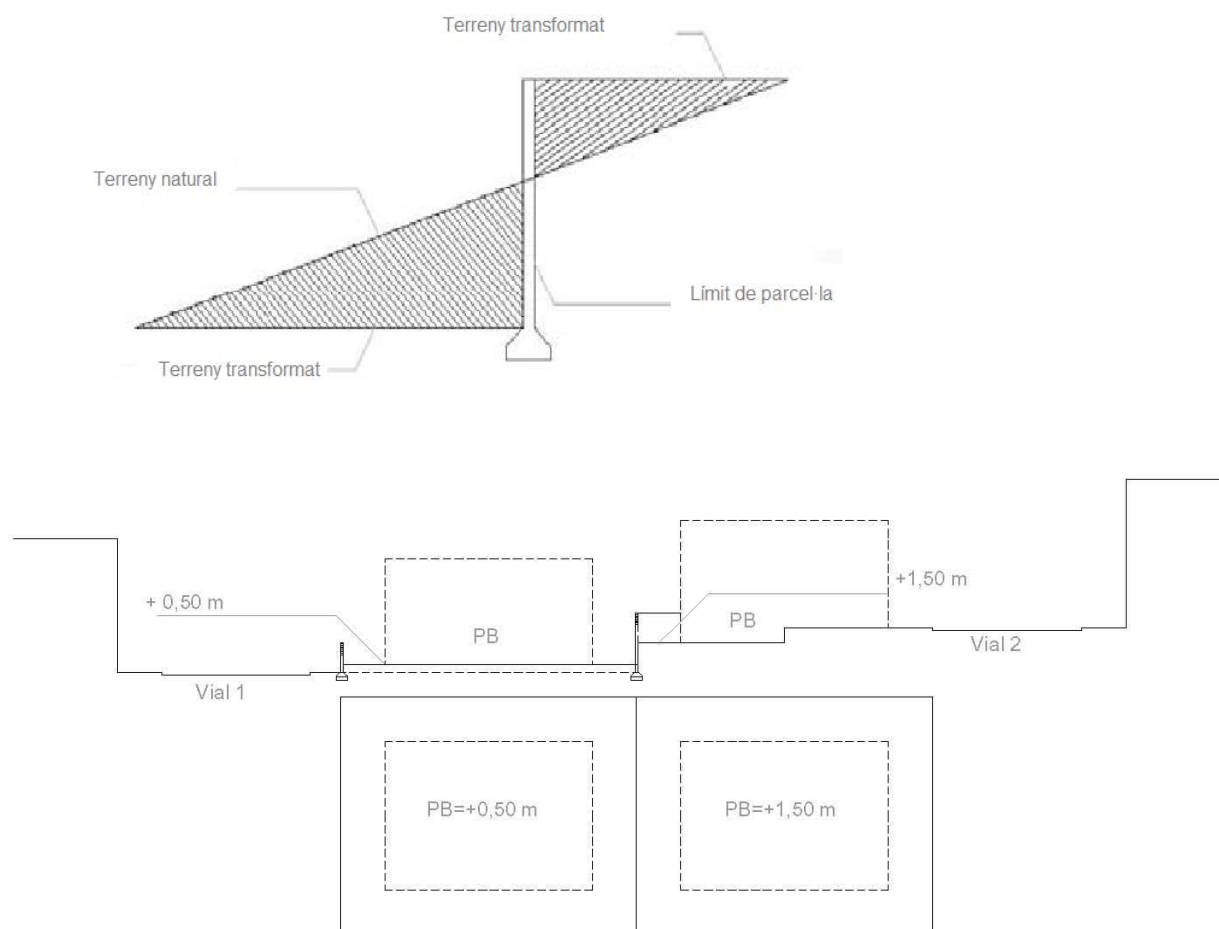
Mentre la normativa específica de cada qualificació no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als criteris següents, excepte les situades en sòl no urbanitzable:

1. Tanques de separació amb espais públics.
 - a) L'alçada de les tanques amb front a espais públics s'haurà d'ajustar, en tota la seva longitud, a la rasant de les alineacions del carrer o vial.
 - b) Amb tot, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment amb la finalitat que es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, i auxiliars, i l'alineació a vial o carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl.

- c) És obligatòria la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació de la parcel·la de caràcter privat. Excepcionalment, s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai lliure d'edificació s'integrin en l'espai urbà al qual complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai facultarà a l'administració per executar el tancament o el manteniment de l'espai lliure amb càrrec a la propietat.
 - d) Les tanques que es poden construir per tancar les parcel·les podran ser massisses fins una alçada de 2'00 metres i, fins a un màxim de 3'00 metres amb reixes, tela metàl·lica o elements calats, solament s'admet alçades majors a 3 metres amb vegetació.
 - e) En el cas que la topografia de la parcel·la superi els 2 m al front del carrer, s'autoritzen murs de contenció fins una alçada màxima de 4 metres, havent de resoldre el seu coronament mitjançant jardineria (queden prohibides les rocalles o similars), mitjançant un talús del 45% de pendent màxim. Per damunt del mur s'admetrà un acabament amb tanca calada de fins a un metre d'alçada. No se superarà mai la rasant natural, abans de l'adaptació topogràfica de parcel·la.
 - f) La nova tanca ha de tenir un tractament d'acabats i materials de tal manera que s'integri amb les tanques veïnes.
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny: Les tanques que es poden construir per tancar les parcel·les podran ser massisses, fins una alçada d'1'50 m i fins a un màxim de 3'00 metres amb reixes, tela metàl·lica o elements calats, i alçades majors, amb vegetació. L'alçada de les tanques es mesurarà respecte la rasant natural del terreny.
3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
- a) Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
 - b) L'alçada màxima de tanca opaca s'estableix en 1,20 m. Fins l'alçada màxima de 2 m la tanca haurà de ser vegetal o de material lleuger per garantir la privacitat.
 - c) Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana.
4. Es prohibeixen tanques que puguin representar un perill o un focus de propagació d'incendis (bruc, canyís, materials plàstics i inflamables) a menys de 50 metres del sòl forestal o del sistema hidrogràfic.

Article 100. Adaptació topogràfica del terreny.

- 1. A efectes de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.
- 2. Tret que es defineixi diferent per una qualificació específica, les plataformes d'anivellació en terrenys situats en zones edificables en tipologia aïllada destinada a usos residencial o terciari estaran subjectes a les limitacions següents:
 - a) El desnivell màxim entre el terreny transformat i el natural serà d'1,50 m per sobre o 2,20 m per sota del primer respecte del segon. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front del carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà un 45% respecte de l'horitzontal.



- b) Les terrasses que es creïn per enjardinar el sòl lliure d'edificació d'una parcel·la compliran la condició addicional de quedar incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurat des d'1,50 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no es pot complir aquesta condició, el terreny s'haurà de mantenir sense terrasses.
 - c) Per a edificació aïllada amb separacions a veí superiors a 5 m cal regular la separació dels anivellaments respecte de les tanques perimetrals. En tot cas, en l'espai establert per a les separacions mínimes a veïns solament s'admeten anivellaments de +/-0,50 m. respecte de la cota natural del terreny.
3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer s'ajustaran a les següents limitacions:
 - a) En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins els marges establerts en l'article 85.
 - b) Quan, per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,20 m s'esglaonará el nivell de planta baixa per tal de no superar aquesta magnitud en el límit de les dues parcel·les, sempre respectant la regulació de l'article 82.
4. Es prohibeix l'adaptació topogràfica en la franja de separació al carrer feta amb rocalla o similar.

Article 101. Unitat mínima de projecte.

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en la qualificació de determinades parcel·les

per tal de garantir el desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dins l'àmbit delimitat. La definició de la unitat mínima de projecte té una doble finalitat: per una part, garantir que les possibles substitucions parcials en les edificacions ja construïdes es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt, i, per una altra part, garantir una imatge unitària i coherent dins el conjunt de l'àmbit delimitat en els solars pendents d'edificar. S'identificaran en els plànols d'ordenació del planejament corresponent amb la clau UMP i s'establirà a la normativa.

2. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per a la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari per determinar la volumetria de l'edifici o dels edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació. Per tant, es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
3. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris que afecti una unitat mínima de projecte haurà de ser acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que englobi.
4. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un estudi de detall i que aquest POUM reconeix en els plànols d'ordenació amb la determinació UMP, el projecte presentat tindrà la consideració d'unitat mínima de projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que manquin per realitzar.
5. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació o les unitats mínimes de projecte delimitades pel POUM o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que acreditin la seva qualitat arquitectònica i integració en l'entorn complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la que determini el document d'ordenació corresponent.
6. En els supòsits que la unitat mínima de projecte no estigui regulada gràficament o normativament al planejament general o derivat s'establirà com a unitat mínima de projecte la parcel·la o conjunt de parcel·les agupades que formin part d'un mateix projecte d'edificació.

Article 102. Registre unitari de façanes.

1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinats fronts o façanes d'edificació per tal de garantir un desenvolupament adequat de la imatge urbana inclosa dins l'àmbit delimitat. La definició del registre unitari de façana (RUF) reconeix els fronts d'edificació o façanes ja construïdes, que generalment procedeixen d'operacions unitàries d'edificació producte del desenvolupament de figures de planejament derivat.
2. En aquests àmbits assenyalats com a RUF s'haurà de garantir que les possibles modificacions dels elements arquitectònics de façana es realitzaran d'acord amb un projecte previ conjunt. S'identificaran en els plànols d'ordenació del planejament corresponent, pla especial o pla de millora urbana, amb la clau RUF.
3. El registre unitari de façana fixa l'extensió dels fronts o façanes mínims necessaris per a la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en què es determini la volumetria de l'edifici i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i a composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, el registre unitari de façana obliga a una unitat mínima d'edificació. Per tant, no es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
4. En el cas d'aquells conjunts d'edificis amb paràmetres del RUF que no estiguin sotmesos al règim de divisió de propietat horitzontal, els Serveis tècnics municipals determinaran els paràmetres de composició de la façana del conjunt.

SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

Article 103. Posició de l'edificació.

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte del carrer o de la parcel·la.
2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM, la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a) Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial (Alineació a carrer). En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte de les partions veïnes. La posició respecte de l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b) Ocupació predeterminada de l'edifici (Volumetria definida). En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i la posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte del carrer i del conjunt de la parcel·la.
 - c) Ocupació relativa de l'edifici (Edificació aïllada). En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas és obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.
3. En les edificacions que se situen de forma lliure a l'interior d'una parcel·la o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin a partir del POUM, la posició de les edificacions es realitzarà mantenint una distància suficient entre elles que garanteixi la preservació de la intimitat entre els diferents habitatges i asseguri uns convenients nivells d'asolellament i il·luminació de les seves estances principals.

Article 104. Edificació principal i edificació auxiliar.

1. L'edificació principal és l'edifici que conté els habitatges o usos principals.
2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guixetes de control, safareigs, magatzem i similars. La seva alçada mai serà superior a la de la planta baixa de l'edifici principal, i en cap cas superarà els 3,50 metres.
3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la s'estableixen per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació i seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.
4. Les construccions auxiliars en edificació de tipologia aïllada hauran de mantenir les separacions als límits establerts en cada zona, llevat que estiguin mancomunades i aparellades amb el veí. Excepcionalment, en la regulació de les zones industrials es podran admetre les construccions d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca únicament quan siguin destinades al control d'accés de persones i/o vehicles.

En edificacions de tipologia aïllada la coberta de l'edificació auxiliar no serà practicable.

5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la es regulen segons els paràmetres particulars de l'espai lliure de parcel·la i el d'edificacions auxiliars de cada qualificació.
6. Les construccions auxiliars només es podran desenvolupar en planta baixa i/o semisoterrani, ocuparan un màxim del 10% de l'espai lliure i tindran un topall de 25 m² de sostre, quan la

qualificació en la que s'inclouen les admeti.

Article 105. Planta baixa.

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta de construcció possible amb l'entorn. Segons la tipologia d'edificació pot estar referida al carrer o a la parcel·la.
2. Quan la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, s'aplicaran els criteris següents:
 - a) La planta baixa, en general, no es podrà desdoblar com a entitat registral independent, i tindrà una alçada lliure màxima de 3,50 m i de 5,50 m en els casos en què s'admet altell. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que el màxim establert restarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, ja que és a través d'aquesta segona que es pot arribar a justificar la necessitat de major alçada.
 - b) L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el forjat, serà com a mínim de 2,70 m.
3. No s'admet la planta entresòl o altell (entès com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment una cambra com la planta baixa), sempre i quan tingui accés independent des de l'exterior diferent al de la planta baixa i pugui conformar una entitat registral segregada de la planta baixa a la que és vincula.
4. No s'admet l'esglaonament de la planta baixa..

Article 106. Planta soterrani.

1. És la planta situada per sota aquella que té la consideració de planta baixa. Les plantes semi soterrades situades per sota de la planta baixa tindran la consideració de soterrani.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis únicament s'admetrà l'ús de garatge, sala d'instal·lacions, despensa o celler i traster.
3. No es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial especial, llevat que estiguin vinculades a l'entitat registral i a l'ús de la planta baixa, i sense accés independent, d'acord amb la regulació de cada qualificació.
4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a) L'alçada mínima s'estableix en 2,20 m per a garatges i 2,40 m si són places d'aparcament o entitats registrals de venda.
 - b) L'alçada màxima serà de 2,80 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert restarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, ja que a través d'aquesta segona es podrà arribar a justificar la necessitat de major alçada.
 - c) En les edificacions unifamiliars, quan l'ús del soterrani exigeixi l'entrada de vehicles, la rampa d'accés resultant tindrà un tram final desitjable de 4,50 m de desenvolupament recte i un pendent màxim del 5%, i un tram inicial a nivell del carrer de 3 m amb pendent màxim del 5%. En qualsevol cas l'amplada mínima de l'accés serà de 3 m.

En les edificacions plurifamiliars serà d'aplicació l'article 129.3.

No seran exigibles les condicions de disseny de les rampes d'aquest apartat c), en els casos que la parcel·la existent en el moment de l'aprovació del POUM no admeti el disseny

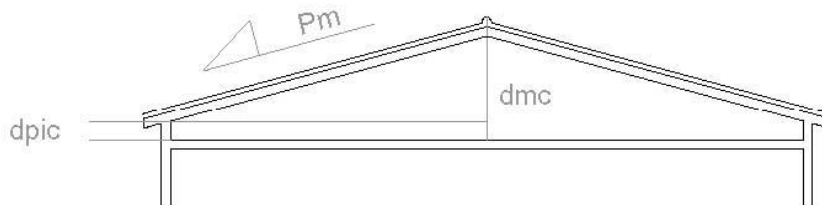
d'aquestes rampes de forma compatible amb l'edificació i en disminueixi el seu aprofitament potencial.

Article 107. Plantes pis.

1. S'entén per planta pis l'edificada per sobre de la considerada planta baixa, excepte la planta sota coberta.
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 m mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, ja que estan condicionades per la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada qualificació.

Article 108. Planta coberta.

1. És la planta terminal de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la construcció de la pluja. La coberta podrà ser inclinada o plana.
2. El carener de la coberta en cap cas superarà l'alçada de 3,50 m respecte la cara superior del pla horitzontal de la darrera planta admesa, com a condició necessària i complementària, afegida a la cota d'alçada màxima del carener.
3. La regulació de l'arrencada de la coberta des del pla de façana i l'alçada màxima del carener es fixarà per a cada subzona.
4. El pendent de la coberta no superarà el 35% a partir del vol situat dins d'una envoltant simètrica respecte de la planta de l'edifici.



Pm: pendent màxim **dpic:** distància al pla inferior de la coberta **dmc:** distància màxima al carener.

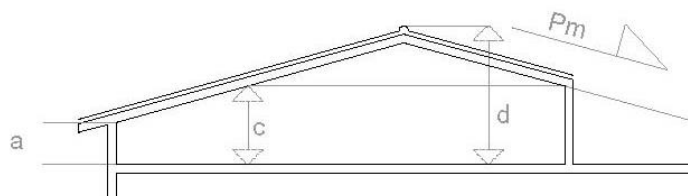
5. La planta coberta no podrà tenir cap ús específic, tret de la possible col·locació d'instal·lacions generals de l'edifici i de maquinària per a ascensors, de producció d'aigua calenta sanitària (en endavant ACS) amb captadors solars, etc.
6. En cas de noves edificacions, caldrà situar les instal·lacions tècniques i concretament les referents a plaques solars i acumuladors sobre la coberta plana o integrades en el pla de la coberta inclinada.

Article 109. Planta sota coberta.

1. És la planta possible que se situa per sobre de l'últim pis, com a sostre d'aquest, i per sota de la coberta, essent l'últim forjat real.
2. La coberta d'aquesta planta haurà d'acomplir les condicions establertes en els apartats 4, 5 i 6 de l'article anterior.
3. Excepte a les subzones de la qualificació "Nucli antic", clau 10, el volum de la planta sota coberta estarà definit per l'envoltant formada pels plans inclinats de la coberta, on el carener haurà d'estar

situat com a màxim a 3,50 m d'alçada vertical respecte de la cara superior del sostre de l'última planta pis admesa, i un tancament vertical situat, com a mínim, a 3 metres de la façana respecte la qual es retira. Entre aquest plans inclinats, verticals i horitzontals de tancament, de l'espai sota coberta s'hi podrà situar la terrassa integrada a la coberta, que estarà enretirada, com a mínim, 3 metres de la façana.

4. En el cas de la qualificació "Nucli antic", clau 10, caldrà retirar la planta sota coberta a una distància d'1 metre respecte l'alineació de carrer, l'arrencada de la cara superior del pla de coberta es pot situar a 7,20 metres.



Pm: pendent màxim

c: alçada computable de planta coberta.

a: distància màxima per sobre de l'alçada reguladora màxima

d: distància màxima al carener.

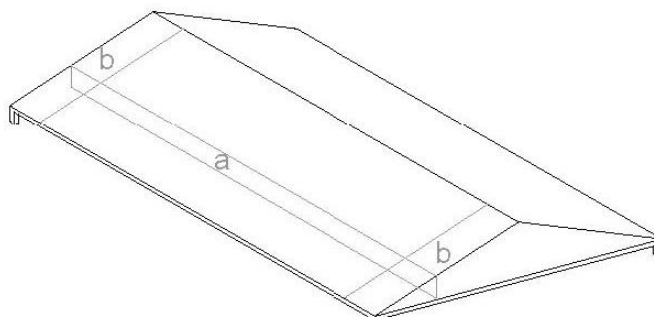
5. L'espai de la planta sota coberta tan sols es podrà destinar a:

- trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici,
- ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una entitat registral independent de l'habitatge al qual està vinculat, ni tenir accés independent des dels espais comuns. La seva superfície no pot ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que hi té vinculat.
- les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.

6. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sota coberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m computaran a efectes d'edificabilitat.

7. Per practicar obertures als tancaments verticals es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi com a mínim un amplit de 100 cm d'alçada des de l'últim forjat. L'obertura seccionada verticalment del díedre generat pels pendents se separarà 1,50 metres de les mitgeres i en cap cas no superarà el 35% de la projecció horitzontal del vessant.

8. La solució mixta de coberta inclinada i terrassa a adoptar en les qualificacions d'edificació agrupada en ciutat jardí i d'edificació específica complirà les següents condicions:

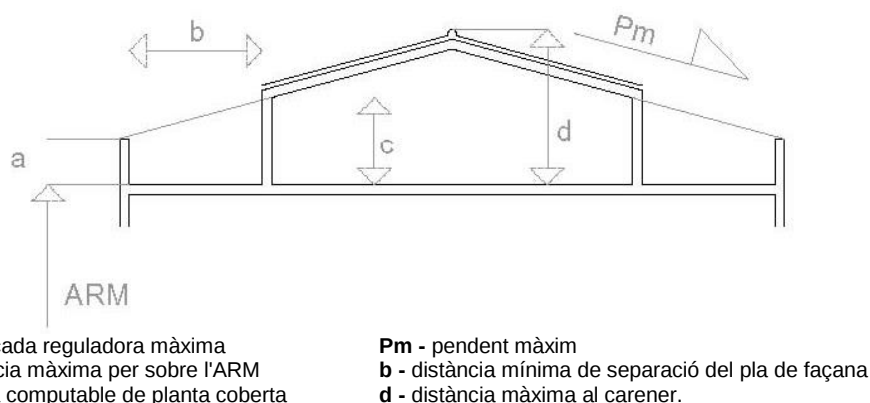


a: amplit mínim de l'últim forjat 1.10 metres.

b: distància de separació a mitgera 1,10 metres

c: ocupació màxima del 60 % de la projecció horitzontal de la vessant on s'insereix

9. Les baranes de façana anterior o posterior i la dels patis interiors que s'elevin directament sobre l'alçada reguladora màxima no podran excedir d'1,20 m.



Article 110. Volum màxim d'un edifici.

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.
2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada qualificació i cada parcel·la.
3. En edificació aïllada i volumetria definida, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de l'observança de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.
4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:
 - a) La teulada de l'edifici, segons l'altura reguladora i el pendent màxim admès del 35% a tot el terme municipal.
 - b) Les separacions entre terrasses, les quals hauran de ser opaques quan no sobrepassin la prolongació el pla de teulada. Per afavorir una major privacitat, es permetrà sobrepassar el pla del forjat horitzontal fins 1,80 metres d'altura, amb la condició que els elements constructius que constitueixen aquesta separació siguin de materials lleugers, no siguin totalment opacs i tinguin caràcter d'element accessori a la construcció.
 - c) Les baranes dels patis interiors, amb una altura màxima d'1,10 m.
 - d) Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats sota la coberta real i les xemeneies situades per sobre de la teulada.

S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, la cambra de màquines dels ascensors, les claraboies, els conductes i la ventilació, les antenes i RITUS de telecomunicacions, els filtres d'aire, etc. Les dimensions d'aquests elements depenen de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació. El volum d'aquests elements es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció. Les d'instal·lacions de captació d'energia solar s'hauran d'integrar en la coberta de l'edifici de manera que no generin molèsties a les finques veïnes.

- e) Tots els elements tècnics que es construeixin per damunt del nivell de l'últim forjat es col·locaran, sempre que sigui possible, sota el diedre definit pel pendent màxim de la coberta i, sota la coberta real.

Article 111. Regles sobre mitgeres.

1. S'entén per mitgera la paret que limita la parcel·la amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per celoberts o per patis de ventilació de caràcter mancomunat.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, etc, puguin sortir mitgeres vistes, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors de qualitat homologable a l'executat a la façana principal. Excepcionalment, s'eximirà de la condició anterior aquelles construccions situades en zones en què estigui garantida la construcció d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment abans d'un any. Si transcorregut l'any des de l'acabament de l'obra, no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament podrà obligar el tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment. En aquests supòsits, el promotor disposarà un aval equivalent a l'execució de l'acabat de la mitgera, el qual li serà retornat quan l'executi ell o el veí.

Article 112. Cossos sortints.

1. Tenen condició de cossos sortints tots els elements que sobresurtin del pla de façana.
2. Són part integrant de l'edifici o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.
3. S'estableixen els següents tipus:
 - a) Oberts: Si tenen tres cares obertes.
 - b) Semitancats: si respecte les quatre cares del cos tenen dues o tres cares tancades amb elements opacs, transparents o translúcids, tant si són fixos com mòbils.
 - c) Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements opacs, transparents o translúcids, tant si són fixos com mòbils.
4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de separar-se de la línia mitgera una distància igual al seu vol, amb un mínim d'1 metre.
5. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints computaran a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima.
6. Pel que fa als voladissos màxims a carrer, a excepció de les construccions amb valor patrimonial o singulars regulades en el Catàleg de patrimoni i en aquestes Normes, s'aplicaran els següents criteris:
 - a) Vol màxim: La menor de les següents dimensions:
 - En carrers de fins a 6 m d'amplada: 0,20 m
 - En carrers de 6 m fins a 10 m d'amplada: 0,50 m
 - En els carrers de més de 10m i menys de 15 m d'amplada: 10% de l'amplada del carrer
 - En els carrers de més de 15 m d'amplada o amb front a espais oberts: 1,50 m
 - En cap cas no es podrà superar l'amplada de la vorera.
7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els oberts. A les subzones pendents de planejament els voladissos admesos els determinaran els plans derivats corresponents.

Els cossos sortints admesos als patis s'ajustaran a les següents condicions:

- no sobrepassaran el vol màxim d'1 m. S'haurà de separar 1 metre de la mitgera, com a mínim.
- la separació mínima del vol respecte de qualsevol part d'una altra propietat o parcel·la veïna serà d'1 metre.
- no s'admetran cossos sortints en aquells patis d'illa en què no es pugui inscriure un cercle de 8 m de diàmetre.

Article 113. Elements sortints.

1. Són part integrant de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana: sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc. Els elements no permanents: tendals, persianes, aparells de climatització i altres elements anàlegs, tenen la consideració d'elements sortints.
2. Si la normativa específica de cada qualificació no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

Les condicions de vol per als elements sortints de planta baixa són les següents:

- a) Es prohibeixen en carrers de menys de 4 m.
 - b) Es prohibeixen en voreres de menys de 0,80 m.
 - c) Poden ocupar una cinquena part de la longitud de la façana amb un vol màxim de 0,15 m.
 - d) S'han de situar com a mínim a 2,20 m de qualsevol punt del pla del terra mesurat en vertical.
 - e) Els aparells d'aire condicionat solament es podran situar a la façana si es col·loquen dins els buits arquitectònics, en indrets no visibles o tapats amb elements que facilitin la integració i la qualitat de les façanes.
3. Les condicions de vol per als elements sortints de planta coberta són les següents:
 - a) 0,30 m com a màxim en carrers de menys de 12m, i en general, a tot el casc antic.
 - b) 0,60 m com a màxim en carrers de més de 12m.

Article 114. Patis de llum o celoberts.

1. Són els espais no edificats situats parcialment o totalment dins del volum de l'edificació. Aquests espais estan destinats a il·luminar i a ventilar les dependències d'un edifici o a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas, es consideraran façanes a tots els efectes, particularment pel que fa a la qualitat d'acabats, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.
2. La ventilació de les dependències definides en el decret d'habitabilitat com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se a través de les façanes o de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les següents:
 - a) S'hi ha de poder inscriure un cercle de 3 m de diàmetre tangent a les seves cares, amb una separació mínima entre paraments de 3 m.

- b) Els que tinguin la consideració d'interiors hauran de comptar amb una superfície mínima segons el nombre de plantes que ventilin, d'acord amb el decret d'habitabilitat vigent.
3. En les obres d'ampliació per addició de plantes pis sobre edificis ja construïts es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims establerts en l'apartat anterior.
 4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum interior amb claraboia si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de com a mínim igual a la superfície del pati, o aquelles que estableixi el decret o regulació bàsica de les condicions mínimes d'habitabilitat vigents.
 5. Es poden crear patis mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la propietat, d'acord amb els pactes o declaració d'obra nova de les propietat implicades.

Article 115. Composició de la façana.

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, la proporció i les dimensions dels forats així com els materials i els colors que es poden utilitzar. Amb caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic.
2. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest o quan, sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual. Aquestes condicions particulars es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva, definidors de la imatge urbana més rellevant del poble: carrers, fronts de places, espais lliures, equipaments públics, i altres.

A l'efecte de vetllar per la integració d'aquestes edificacions i, en general, pel conjunt del paisatge urbà, la Comissió municipal del patrimoni prevista a l'article 9 de la normativa del Catàleg de patrimoni, o els Serveis tècnics municipals, en cas que aquesta no hagi estat constituïda, avaluarà i informarà els projectes que es realitzin en els següents espais:

- Elements i béns inclosos en el Catàleg de patrimoni del POUM
- Entorns de les edificacions qualificades de Béns Culturals d'Interès Local
- Nucli antic d'Alella
- Àmbits de protecció paisatgística

L'informe de la Comissió, o en el seu defecte dels Serveis tècnics municipals, es considerarà suficient per a la denegació de la llicència d'acord amb allò que s'estableix a l'apartat segon d'aquest article.

3. En cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, serà preceptiu demanar llicència i preveure la seva integració en el conjunt de l'edifici.
4. Si la normativa específica de cada qualificació no estableix altres determinacions, s'admet qualsevol material de façana amb la limitació de no emprar acabats llampants o de colors vius, llevat de les qualificacions "Nucli antic", clau 10, i "Casa amb jardí", clau 8, que tindran qualificació específica. Els paraments de mitgeres vistes, edificis auxiliars i tanques tindran el mateix criteri de tractament, tal i com s'ha exposat a l'article 111.
5. En els altres elements arquitectònics, com ara fusteries, tancaments, persianes, canaleres, etc, es prohibeix l'ús dels colors llampants.
6. No s'admet la construcció ni la rehabilitació integral de cobertes amb acabats de pissarra i altres materials de color negre o similar.

CAPÍTOL 4. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Article 116. Classificació dels usos.

1. A efectes d'aquest POUM i d'allò que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.
 - a) Segons la seva funció urbanística. El POUM classifica els usos com a generals o específics.
 - b) Segons la permissibilitat. El POUM classifica els usos com a dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
 - c) Segons la seva activitat. El POUM diferencia entre les activitats classificades per la legislació vigent de la matèria, actualment la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, i aquelles activitats per a les quals calgui una regulació municipal específica, que seran contemplades en la corresponent ordenança municipal.
 - d) Segons el domini. El POUM diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.
2. S'estableix la necessitat de revisió de les activitats en funció del Decret 82/2010, de 29 de juny, pel qual s'aprova el catàleg d'activitats i centres obligats a adoptar mesures d'autoprotecció i el seu contingut, així com l'aplicació dels criteris de la Resolució IRP/971/2010

Article 117. Classificació segons la funció urbanística: usos generals.

1. Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament per als sectors, entès com a àmbit de planejament (pla parcial, pla de millora urbana, pla especial etc...) o com a agrupació d'un conjunt de zones i per als sistemes, tant en el sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable:
 - a) Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics següents: habitatge unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar.
 - b) Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, hotel·ler, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu, d'acord les regulacions sectorials de la legislació vigent en cada moment.
 - c) Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics següents: magatzems i industrial.
 - d) Agrícola: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics següents: habitatge rural, agrícola, ramader i forestal.
 - e) Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament i aparcament.
 - f) Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, a l'esplai o al repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

Article 118. Classificació segons la funció urbanística: usos específics.

1. Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les qualificacions de les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:

a) Habitatge unifamiliar: Allotjament destinat a acollir una llar o família. L'habitatge unifamiliar tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.

Habitatge bifamiliar: La variant habitatge bifamiliar és aquella on s'admet l'existència de dos habitatges en una mateixa edificació.

b) Habitatge plurifamiliar: Edifici que inclou més d'un allotjament familiar i no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els apartaments ni cap ús del tipus hotel.

c) Habitatge rural: Habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable agroforestal en el qual està ubicat. Per a la seva implantació o manteniment, es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el sòl no urbanitzable.

d) Residencial especial: Comprèn els allotjaments col·lectius, destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, militars o religiosos i d'altres similars. En queden exceptuats els allotjaments assistencials i els hotelers, en particular els apartaments.

e) Residencial mòbil: Comprèn fórmules residencials no relacionades amb una edificació, com ara càmpings i similars. Correspon a espais no edificats (sense fonaments ni xarxa de serveis) per a l'allotjament i/o acomodament temporal o permanent. Inclou les funcions d'aparcament de "roulottes" o similars dins d'aquest ús. Ús prohibit de forma permanent o pública en qualsevol règim i qualificació de sòl.

f) Hotel: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses en la legislació sectorial corresponent, no inclou la modalitat apartament.

g) Comercial: És d'aplicació el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials. Als efectes del present POUM s'estableix que són establiments comercials els locals i les instal·lacions, coberts o sense cobrir, oberts al públic, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda al detall. Resten exclosos els establiments dedicats exclusivament a la venda a l'engròs.

L'ús comercial al detall és el que correspon als establiments oberts al públic, destinats al comerç al detall, de caràcter individual o col·lectiu, i els locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, bugaderia, planxadora i similars. No inclou el comerç a l'engròs, la restauració ni les activitats lúdiques i recreatives.

D'acord amb el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments es classifiquen per la seva superfície de venda en:

g.1.1) Grans establiments comercials territorials (GECT): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².

g.1.2) Grans establiments comercials (GEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m².

g.1.3) Mitjans establiments comercials (MEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m² i inferior a 1.300 m².

g.1.4) Petits establiments comercials (PEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 m².

Segons la seva singularitat, es classifiquen en:

- g.2.1) **Establiments singulars (ECS):** Establiments, per exemple: d'automoció, materials de construcció o jardins, que presenten particularitats en l'exercici de l'activitat per la clientela a la qual s'adrecen, per la freqüència de compra, per la vinculació de l'activitat a l'entorn i per la necessitat de més superfície, entre d'altres. Aquests establiments també es classifiquen d'acord amb els trams de venda abans esmentats.
- g.2.2) **Establiment comercials no singulars (ECNS):** La resta d'establiments.
- h) **Oficines i serveis:** Comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.
- i) **Restauració:** Locals i establiments del sector d'activitats de la restauració com: restaurants, bars i restaurants-bar, o similars com: cafeteries, gelateries, granges i sales de banquets (si s'autoritzen específicament a la llicència ambiental). Aquests locals estaran adscrits a l'ús recreatiu quan vagin associats amb el tipus d'activitat musical designada com a bar musical, discoteca, sala de ball, sala de festes amb espectacle, cafè teatre i cafè concert, pub, whiskeria o similars.
- j) **Recreatiu (excepte restauració):** Comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment degut a la concentració per l'afluència de persones o l'elevada afectació ambiental. Comprèn els locals com: bars musicals, discoteques, sala de ball, sales de festes amb espectacle, cafè teatre i cafè concert, jocs d'atzar i recreatius –bingos- jocs esportius, jocs d'atraccions recreatives, ludoteques i similars.
- k) **Magatzems:** Comprèn aquelles activitats relacionades amb el dipòsit de productes o de mercaderies, sense cap mena de manipulació, de transformació o de tractament. Quan aquesta activitat estigui relacionada amb una altra, comercial o industrial, contigua, es considerarà tot el conjunt com adscrit a l'ús principal. Comprèn, també, els establiments destinats al comerç a l'engròs. L'ús de magatzem s'equipararà a l'ús industrial que correspongui en funció dels tipus de productes a emmagatzemar i també en funció de les instal·lacions o de la maquinària de què disposi.
- l) **Industrial:** Comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableixi la corresponent ordenança municipal pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat en relació als altres usos i en especial respecte de l'ús industrial. Dins la regulació general de l'ús industrial, el POUM estableix la següent classificació:
 - l.1) **Indústria tipus I.** Comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge que no comporten afectacions al medi ambient, la seguretat, la salut o a la qualitat de vida de les persones. Mentre l'Ajuntament no es doti d'una ordenança específica, aquest ús industrial observarà la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - l.2) **Indústria tipus II.** Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, si bé poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn, en general, la petita i mitjana indústria, excepte aquella que, per les seves característiques, no pot ser admesa en proximitat a d'altres indústries. Mentre l'Ajuntament no es doti d'una ordenança específica, aquest ús industrial observarà la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
 - l.3) **Indústria tipus III.** Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques, s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles. Mentre l'Ajuntament no es doti d'una ordenança específica, aquest ús industrial observarà

la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

- m) Educatiu: El destinat a l'ensenyament i a la formació. Educatiu reglat. Ensenyament obligatori bàsic determinat per la llei sectorial corresponent (primària i secundària). Educatiu no reglat. Ensenyament amb títol universitari.
 - n) Assistencial: Comprèn les activitats destinades a l'assistència i a la cobertura de les necessitats de la població i que, en general, no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.
 - o) Sanitari: És el corresponent al tractament o a l'allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars.
 - p) Sòciocultural: Comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.
 - q) Esportiu: Comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i la formació de l'educació física i de l'esport en general.
 - r) Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública.
 - s) Serveis tècnics: Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars, aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament, dipòsit i/o transferència dels residus sòlids urbans, estacions de servei, antenes de telefonia mòbil i antenes de comunicació.
 - t) Estacionament i aparcament: És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la Secció Quarta d'aquest mateix Capítol. Poden formar part d'una qualificació específica en sistema de sòl públic, clau 3, o en zona de sòl privat, clau 9c.
 - u) Agrícola: Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
 - v) Ramader: Comprèn les activitats relacionades amb la cria, l'engreix, la guàrdia i la custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
 - w) Forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la restauració, la repoblació i l'explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.
2. Aquesta nomenclatura és independent de la que pugui utilitzar la Generalitat de Catalunya en la seva normativa específica.
 3. Quan una activitat es pugui englobar en dos o més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cadascun d'ells.
 4. Per a tots els usos específics assenyalats -i en particular els locals que alberguen activitats de restauració o similars- caldrà tenir en compte que les sortides de gasos i fums hauran de conduir-los almenys 1 metre per damunt de la coberta de l'edifici, així com garantir que no quedin edificis per sobre de la mateixa alçada en un radi de 10 metres, com a mínim.

Article 119. Classificació d'usos segons la permissibilitat.

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos, el POUM estableix la següent classificació:

1. Usos principals: S'entén per ús principal aquell ús general o específic que caracteritza una zona,

subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari o dominant respecte dels altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles: S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ser contradictori amb l'ús principal.
3. Usos condicionats: S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic per al qual el POUM estableix una sèrie de condicions per ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles: S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema pel fet de ser contradictori amb l'ús dominant.

Article 120. Classificació dels usos segons la seva activitat.

1. Atenent a les diferents activitats dels usos, el POUM es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.
2. En general, es consideren compatibles amb totes les qualificacions del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic o principal, establert pel POUM per a cada zona, subzona o sistema.

Article 121. Classificació d'usos segons el domini.

1. Segons el domini, hi han usos públics i privats..
2. Són usos públics els usos col·lectius referits als serveis prestats per l'administració, els quals també poden ser gestionats per particulars. .
3. Són usos privats els realitzats per particulars en propietat privada, ja siguin usos col·lectius o no. .

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

Article 122. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl.

El present POUM regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

- a) En sòl urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i les característiques dels usos atenent a la classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
- b) En el sòl urbanitzable, els plans parcials o els plans especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
- c) En el sòl no urbanitzable el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la seva permissibilitat, d'acord amb la definició i els objectius de cada qualificació en què s'estructura el sòl no urbanitzable i d'acord amb el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

Article 123. Desenvolupament de la regulació dels usos.

1. La determinació d'un o diversos usos generals o principals per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM quan comporti una alteració dels aprofitaments urbanístics del sòl. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es podran adaptar, modular o restringir els usos dominants o principals d'una zona o sistema, sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.

2. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les condicions següents:
 - a) En sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - prohibir usos compatibles amb el POUM.
 - admetre usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b) En sòl urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c) En sòl no urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un pla especial es justificarà la necessitat i la idoneïtat dels usos condicionats admesos en aquest règim de sòl. En cap cas un pla especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

Article 124. Usos provisionals.

1. Es consideren usos provisionals aquells que no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució del POUM, els quals s'hauran d'ajustar als casos i procediments establerts en els articles 53 i 54 del DL 1/2010, de 3 d'agost, adaptats a la L 3/2012, de 22 de febrer en allò que correspongui, i als articles 61 i 62 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'Urbanisme.
2. Els usos admesos amb caràcter i procediment de provisionals hauran de cessar o enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Ajuntament ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos provisionals sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions abans indicades en el Registre de la propietat.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

Article 125. Classificació d'usos segons la seva activitat.

1. Quant a l'emplaçament dels usos i la compatibilitat entre els mateixos, el POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat l'acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, a l'intercanvi i al consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularà en l'ordenança municipal corresponent.
4. Pel que fa a les activitats classificades en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, es tindran en compte les disposicions específiques establertes en l'esmentada Llei i en la normativa sectorial que la desenvolupa.
5. Es podrà aprovar una ordenança municipal que reguli i classifiqui els usos més específicament, en base al compliment de la Llei 20/2009, de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats. Aquesta ordenança també podrà establir la classificació de les diferents situacions relatives a les activitats.

Article 126. Situacions relatives.

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent.
4. Mentre no es desenvolupi l'ordenança municipal esmentada seran d'aplicació les següents situacions:

Situació 1: Dins del sòl urbà residencial. En planta soterrani d'edifici d'habitatges amb accés independent. En planta baixa d'edifici d'habitatges amb accés independent. En planta baixa o planta pis d'edifici d'habitatges amb accés per mitjà d'espais comunitaris. En planta pis d'edifici d'habitatges amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 2: Dins del sòl urbà residencial. En planta baixa o inferior d'edifici no destinat a l'ús d'habitatges amb accés exclusiu. En planta pis d'edifici no destinat a l'ús d'habitatge. Activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

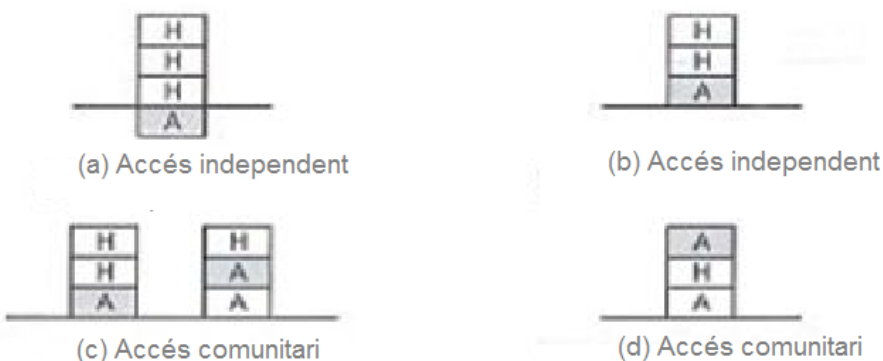
Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà. En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat. En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

Situació 4: En zones industrials separades del nucli urbà. En edificis aïllats fins a 7 metres de les parcel·les veïnes. En edificis aïllats més de 7 metres de les parcel·les i dedicats a una única activitat.

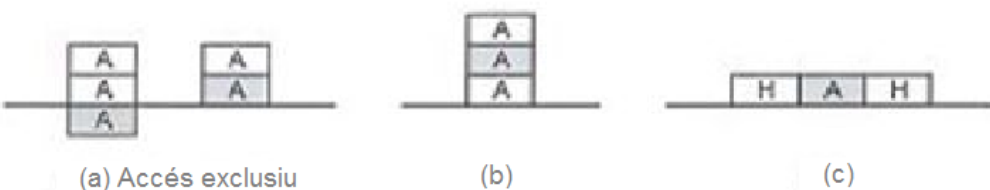
Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

Grafies que representen les situacions relatives de les activitats (A) respecte dels habitatges (H):

1. Sòl urbà residencial



2. Sòl urbà residencial



3. Zones residencials dins el nucli urbà



4. Zones industrials separades del nucli urbà



5. Zones allunyades del nucli urbà



A - Activitat B - Habitatge
 Situació de l'activitat

Article 127. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient.

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, es podrà instal·lar a partir de dos requisits previs:
 - a) Que el nivell d'incidència sobre els altres usos i, fonamentalment, sobre l'ús residencial sigui el que permeti la seva compatibilitat, d'acord amb els paràmetres que estableixi l'ordenança municipal corresponent.
 - b) Que els efectes sobre l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent i en l'ordenança municipal corresponent.
2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres, ordenats de major a menor grau de conflictivitat en relació a la quotidianitat i a la convivència urbana diària:
 - Càrrega i descàrrega.
 - Sorolls i vibracions.
 - Risc d'incendi (càrrega de foc)
 - Olors
 - Contaminació atmosfèrica.
 - Aigües residuals.
 - Risc d'explosió
 - Radiacions electromagnètiques.
3. Els paràmetres anteriors es regularan d'acord amb la redacció de l'ordenança municipal corresponent, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i sobre el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. L'ordenança municipal reguladora dels usos i de les activitats establirà la classificació de les diferents situacions relatives i del seu grau de compatibilitat o d'admissibilitat, així com la regulació de les activitats, segons el seu nivell d'incidència sobre l'entorn, sobre els altres usos i sobre el medi ambient. L'ordenança regularà com a mínim el següent:
 - 4.1. La classificació de les situacions relatives

- S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
- La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.

4.2. Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació.

- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
 - a) Comerç de superfície total superior a 300 m²
 - b) Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.
 - c) Indústria aïllada i separada del nucli del poble.
 - d) Magatzems de superfície superior a 200 m²
 - e) Als que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament.

4.3. Sobre els sorolls i vibracions

- Les molèsties per sorolls i vibracions produïdes per les activitats es regulen per l'ordenança municipal sobre el control de la contaminació acústica i per les determinacions que la complementin.

4.4. Risc d'incendi

- Les activitats es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, segons el risc d'incendi que presentin i la càrrega de foc ponderada.
- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la legislació i la normativa que sigui d'aplicació en la tramitació de cada expedient. En aquelles activitats que no sigui d'aplicació aquesta norma, s'aplicarà la normativa sectorial específica. El valor de resistència al foc dels elements estructurals i de tancament del sector dependrà del nivell de risc intrínsec existent.

4.5. Olors

- S'entén per matèria olorosa qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire i perceptibles pel sentit de l'olfacte humà i s'entén per pudor qualsevol substància o barreja de substàncies presents en l'aire manifestament molesta. Quan la concentració de la substància comporti un cert nivell de toxicitat s'haurà de tractar l'emissió olorosa com si es tractés de contaminació atmosfèrica.

4.6. Contaminació atmosfèrica

- Es defineix una activitat com a potencialment contaminadora de l'atmosfera aquella que, per raó de les seves emissions, provoqui la presència a l'aire de substàncies o de formes d'energia que impliquin risc, dany immediat o diferit o molèsties per a les persones, per a la flora, per a la fauna i per als béns de qualsevol naturalesa.
- Classificació de les activitats segons la contaminació atmosfèrica en aplicació de la legislació i la normativa que sigui d'aplicació en la tramitació de cada expedient.

4.7. Aigües residuals

- S'establirà per ordenança les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, quant a les instal·lacions de pretractament, de

depuració, de llicència d'abocament, de llicència de connexió, etc.

- L'ordenança establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directament o indirecte a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament els abocaments de característiques o concentració instantània de contaminants.
- Caldrà aplicar allò regulat en aquesta Normativa, en particular al sòl no urbanitzable i als sectors de planejament.

4.8. Risc d'explosió

- Cal aplicar la legislació sectorial que regula el risc d'explosió en la tramitació de cada expedient, tot i així, el POUM considera activitats amb risc d'explosió aquelles que compleixen alguna de les següents característiques:

a) Activitats que utilitzin substàncies combustibles en algun dels següents processos:

- Processos endotèrmics
- Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que hi hagi risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i temperatura ambient (mescla, centrifugació, filtratge, etc.) i a temperatura superior a l'ambient (destil·lació, assecatge etc.)
- Processos a pressió diferent de l'atmosfèrica.

b) Activitats que utilitzen explosius industrials:

- No s'admetrà la instal·lació d'activitats amb risc d'explosió en locals situats a les zones residencials. En la resta de casos, la instal·lació de processos amb risc d'explosió només es podrà realitzar en locals que comptin amb mesures de protecció i de prevenció contra explosions i la compartimentació sigui com a mínim EI-120 en cas de processos físics i EI-240 en cas de processos químics.

4.9. Sobre les radiacions electromagnètiques:

- S'entén per radiació electromagnètica aquella emissió i propagació d'energia sense necessitat d'un suport material creada per càrregues elèctriques en moviment respecte de l'observador.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS D'APARCAMENT

A continuació s'adjunten els articles de les normes urbanístiques necessaris per garantir les reserves d'espai d'aparcament en edificis privats i públics en diferents règims de sòl, així com, els paràmetres d'urbanització bàsics a fi i afecte de garantir nivells d'urbanització sostenible.

Article 128. Reserva d'espais públics per a aparcaments.

Els plans parcials en el sòl urbanitzable, els plans de millora urbana i els plans especials en el sòl urbà i el sòl no urbanitzable, hauran de preveure sòl públic de cessió gratuïta per a aparcaments, a raó dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en el POUM d'acord amb els usos que s'hi preveuen.

Article 129. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions.

1. En totes les edificacions de nova planta o en les reformes amb augment del nombre d'habitatges s'hauran de preveure en el projecte, com a requisit indispensable per a l'obtenció de la llicència, la reserva d'espai per a les places d'aparcament assenyalades en l'article següent.

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà, per analogia, l'assenyalat en l'esmentat article.

Article 130. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries.

Aquest POUM determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permessos en cada zona, s'adopten com a referència mínima les fixades pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, les places mínimes d'aparcament de vehicles adaptades a les regulacions específiques següents:

1. Habitatges plurifamiliars i unifamiliars. En les qualificacions 8, 10 i 11, quan es realitzin actuacions per construcció d'edificacions de nova planta, canvi d'usos, ampliació d'usos o rehabilitació integral, caldrà reservar les places d'aparcament preceptives per als nous usos projectats, excepcionalment, s'admetrà unificar registralment places d'aparcament situades en un altre immoble proper a les noves entitats registrals resultants de les actuacions de nova planta, canvi d'usos, ampliació d'usos o de rehabilitació integral, sempre i quan es justifiqui la impossibilitat de disposar de les places d'aparcament al mateix solar de l'edifici nou o transformat de forma integral. En la resta de situacions caldrà incorporar les places d'aparcament al mateix solar on s'emplacin les noves entitats registrals o usos transformats..

Al nucli antic, clau 10, es preveu l'excepció de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament, dins al mateix solar sempre i quan siguin edificacions preexistents d'un màxim de 3 habitatges o menys de 300 m² construïts.

En general, els edificis d'habitatges de nova planta i els resultants d'una gran rehabilitació integral han de disposar d'aparcaments a l'interior de l'edifici o als terrenys edificables del mateix solar, per a turismes, motocicletes i bicicletes. Les dimensions mínimes de les places de turismes seran a raó d'un mínim de 4,60 x 2,30 m útils per plaça.

La ratio mínima de dotació d'aparcaments serà la resultant del major dels següents valors:

- 1,5 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 100 m² de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

2. Comercial:

- 1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda, per a locals de fins a 200 m².
- 1 plaça per cada 50 m² o fracció de superfície construïda, per a locals de fins a 400 m².
- 1 plaça per cada 40 m² o fracció de superfície construïda, per a locals de fins a 800 m².
- 1 plaça per cada 25 m² o fracció de superfície construïda, per a locals de més de 800 m².

Els comerços o agrupacions comercials de més de 1.200 m² de superfície de venda han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 x 8 metres de càrrega integrat en la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar. Per cada 1.200 m² addicionals de superfície de venda o fracció cal augmentar en 1 el nombre de molls o espais de càrrega i descàrrega. S'exceptuen d'aquesta obligació els edificis existents que per les seves característiques arquitectòniques i de situació urbana no es puguin adaptar.

Amb la finalitat de reduir el nombre d'operacions de càrrega i descàrrega, els locals comercials han de destinar a magatzem un mínim del 10% del sostre a l'interior de l'edifici o en terrenys edificables del mateix solar.

Per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior del nucli urbà i als sectors de planejament on hi ha previsió d'usos comercials caldrà realitzar les següents reserves

de places de 3 x 6 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m² de superfície de venda.
- Ús d'oficines: 1 plaça per cada 1.200 m² de sostre.

3. Oficines i serveis, públics o privats:

1 plaça per a cada 100 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels, residències i similars:

- 1 plaça per cada 3 habitacions, en establiments de 4 i 5 estrelles.
- 1 plaça per cada 5 habitacions, en establiments de 3 estrelles.
- 1 plaça per cada 6 habitacions, en la resta d'establiments.

5. Restauració:

1 plaça per cada 60 m² o fracció de superfície construïda.

6. Recreatiu:

1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.

7. Industrial:

1 plaça per cada 100 m² o fracció de superfície construïda per indústries de més de 500 m².

8. Magatzems:

1 plaça per cada 300 m² de superfície construïda, fins a un màxim de 15 places.

9. Clíniques, sanatoris i hospitals.

1 plaça de garatge per cada 10 llits.

En el supòsit que el projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament 1 plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts..

El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti aplicant a cada ús els estàndards que s'han establert anteriorment.

Article 131. Altres supòsits d'exempció de previsions d'aparcament en el mateix edifici.

Quedaran exempts de les obligacions de reserva mínima de places d'aparcament en el mateix edifici aquells edificis en què concorrin algunes de les causes següents:

1. Causes de mida.

Quan el nombre màxim de places d'aparcament possibles per planta soterrani sigui inferior a 6 places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. En qualsevol cas, si amb el nombre de soterranis admesos a la zona no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà adquirir-les en una finca propera i presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel POUM. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, casa d'obra nova o altres usos que les precisin.

Quan per les condicions de la parcel·la, per ubicació en la trama urbana o per tractar-se d'un edifici inclòs en el Catalogat de patrimoni hi hagi impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes pel POUM,

2. Causes tècniques.

Quan per raons tècniques acreditables i acreditades (aquífers, mètodes d'excavació extraordinaris, estintolaments de terres exagerats, etc) no es pugui satisfer el nombre de places exigides, es podran adquirir en una finca propera i presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel POUM. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, casa d'obra nova o altres usos que les precisin..

En aquests casos d'excepció d'aparcament al mateix solar de l'edifici projectat el propietari o promotor haurà de presentar conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, l'informe sobre les opcions de compra materialitzades en una finca propera. Al finalitzar les obres caldrà presentar còpia registral de la titularitat de les places vinculades als nous usos corresponents al final d'obra, de tal manera que aquestes places d'aparcament s'hauran de vincular a la finca registral o finques registrals resultants.

La impossibilitat d'implantar o vincular el nombre de places d'aparcaments requerides per qualsevol dels procediments previstos en l'article 130 i 131 de la normativa comportarà la limitació en el nombre d'habitatges o establiments d'un edifici, en compliment de les ràtios fixades en l'article 130

La regulació i el procediment aplicats per la vinculació de les places d'aparcament mínimes requerides als habitatges seran els mateixos per als edificis mixtes o amb altres usos que també requereixen dotacions d'aparcament mínimes a les noves entitats registrals projectades, tant si les places d'aparcament mínimes estan situades dins o fora del solar de l'edifici objecte de llicència urbanística,.

Article 132. Condicions de les places de garatge.

1. Les places d'aparcament i els seus accessos hauran de complir els requisits mínims següents:

- L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament, inclosos els serveis tècnics que passin pel sostre que no podran estar per sota d'aquesta alçada, serà de 2,20 m. Si estan en planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació, amb el mínim que s'ha indicat per les plantes soterrani.
- 2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés i tan a prop com sigui possible d'aquest accés, almenys 1 plaça de cada 40 places de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers discapacitats. Hi haurà un mínim d'1 plaça d'aparcament adaptada per a minusvàlids, que podrà ser compartida amb altres vehicles, en aparcaments de més de 10 places. L'amplada de la plaça per a minusvàlids serà de 3,30 m, sense perjudici del compliment del Codi d'Accessibilitat o legislació sectorial d'aplicació.

Article 133. Seccions mínimes vials i voreres.

1. Per tal de promoure i facilitar els desplaçaments a peu, les voreres dels nous carrers en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat han de tenir una amplada útil mínima de 2 metres, excepcionalment 1,50 metres en la qualificació 10.
2. La reurbanització de carrers de menys de 7 metres d'amplada s'ha de realitzar, a menys que hi ha hagi una justificació que ho desaconselli, amb calçada única de convivència, respectant sempre una amplada útil mínima de 1,20 metres en tot el seu recorregut. En aquesta amplada mínima de 1,20 metres no es poden col·locar desnivells, arbres, o altres elements del mobiliari urbà que suposin un obstacle a la circulació dels vianants.

Article 134. Pendent i escales.

1. El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8% i només en casos excepcionals degudament justificats pot arribar fins al 12%.

En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a longituds superiors a 300 metres, i es constituïran espais de descans amb pendent màxim del 2% que continguin, com a mínim, un cercle d'2,5 metres cada 20 metres.

2. El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.

Article 135. Guals, mobiliari urbà i elements de senyalització.

1. Els guals per a vianants han de complir la normativa relativa a supressió de barreres arquitectòniques.
2. La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a que hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat.
3. Els usos provisionals a les voreres no poden reduir les amplades útils mínimes fixades en aquesta norma.

Article 136. Reserves d'aparcament per a càrrega i descàrrega a la via pública.

1. En els projectes d'urbanització es preveurà la reserva de places per a càrrega i descàrrega, a raó de 3 x 8 m de superfície útil, a la xarxa viària d'acord amb les reserves mínimes següents:
 - a) Ús comercial: 1 plaça per cada 800 m² de superfície de venda.
 - b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m² de sostre.

Article 137. Passos de vianants.

1. Per tal de reduir la sinistralitat viària, contribuir a la pacificació del trànsit i la preferència dels recorreguts i itineraris de vianants, caldrà prioritzar els passos de vianants sobreelevats, especialment quan concorrin les condicions següents:
 - a) No estigui situat en una carretera, excepte si es tracta d'una travessera.
 - b) No hi hagi una regulació semafòrica del pas.
 - c) El pas de vianants formi part d'un itinerari principal.
 - d) La Intensitat Mitjana Diària sigui inferior a 3.000 veh/dia i la Intensitat d'Hora Punta no superi els 300 veh/hora.
 - e) La IMD de vehicles pesants sigui inferior a 300 veh/dia.
 - f) El nombre de carrils de circulació a creuar sigui inferior a 3.
2. En el cas que la IMD o el nombre de carrils ho desaconsellin però, a la vegada, el pas formi part d'un itinerari principal de vianants, s'ha de regular semafòricament la intersecció.

3. El drenatge de la calçada ha d'evitar la formació de bassals a cap de les vores del pas de vianants, bé amb l'increment d'embornals, bé amb la inclusió d'elements longitudinals de drenatge sota el propi pas.

Article 138. Supressió de les barreres arquitectòniques en el sòl públic urbà.

Els requeriments mínims no establerts en aquest POUM relatius a la supressió de barreres arquitectòniques i als paràmetres per atendre a les servituds de les persones amb mobilitat reduïda, nombre i dimensions d'aparcaments, etc, s'ajustaran al que determinen les legislacions autonòmiques, estatals i sectorials vigents, així com a les determinacions del POUM en determinades especificitats.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS RESIDENCIAL

Article 139. Superfície mínima d'habitatge, segon domini i tipus de promoció.

1. D'acord amb el tipus o domini de propietat sobre l'habitatge a construir, aquest POUM estableix com superfícies mínimes construïdes, les següents:
 - a) Habitatge lliure (HLL), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m² de superfície útil, llevat de les regulacions específiques que estableixi cada qualificació urbanística.
 - b) Habitatge protegit règim general (HPG), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 36 m² de superfície útil, d'acord amb la superfície mínima regulada pel Decret 141/2012 d'habitabilitat
 - c) Habitatge protegit règim concertat (HPC), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m² de superfície útil.
 - d) Habitatge protegit règim assistencial i promoció pública (HPA), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 36 m² de superfície útil, d'acord amb la superfície mínima regulada pel Decret 141/2012 d'habitabilitat, destinat per a lloguer de joves i gent gran, la seva iniciativa de promoció i la seva propietat serà sempre pública

TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 140. Funció i contingut social del dret de propietat.

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

Article 141. Exercici del dret de propietat.

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent i les regulacions que estableix el POUM.
2. És requisit d'inexcusable d'observar per a la validesa i l'eficàcia de l'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat el compliment dels deures imposats pel POUM, així com pel planejament posterior i ordenances que el desenvolupin, tant en matèria de plans derivats, gestió o execució, com en matèries d'ús del sòl i d'edificació, de conformitat amb els preceptes esmentats a l'apartat 1 d'aquest article.
3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la legislació urbanística vigent, actualment TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, ni d'aquest POUM, planejament derivat o ordenances que el desenvolupin.
4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i construccions prevista en aquest POUM no confereix dret als propietaris a exigir indemnització, ja que implica meres limitacions i deures que defineixen el contingut urbanístic de la propietat, llevat dels supòsits expressament establerts per la legislació aplicable en matèria de la LSV, RD 2/2008, de 20 de juny, el reglament que la desenvolupa i la legislació urbanística vigent.
5. La propietat dels diferents béns, edificacions, urbanitzacions, carrers i passatges privats, finques, solars, cartells i instal·lacions, les haurà de conservar en un estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i agençament públic, obligant-se a fer les obres de manteniment i reparació que siguin necessàries.

L'incompliment d'aquestes obligacions podrà donar lloc a les sancions corresponents, i a l'execució subsidiària de les obres per part de l'Ajuntament, amb càrrec a la propietat.

6. La propietat vetllarà perquè les façanes i les mitgeres de les edificacions es mantinguin en bon estat de conservació.

L'Ajuntament podrà fixar les mesures adients pel compliment d'aquestes disposicions, i fixar les sancions derivades del seu incompliment.

7. El subsòl queda sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquesta utilització sigui compatible amb l'ús de l'immoble privat servent. En cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de procedir a l'expropiació del referit immoble.
8. En qualsevol cas, l'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl resten condicionats a la preservació de les restes arqueològiques d'interès declarat, si fos el cas.

CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Article 142. Règim urbanístic del sòl.

El règim urbanístic del sòl i, per tant, les facultats urbanístiques que confereix a la seva propietat, d'acord amb allò que preveuen els articles 2 i 3 de la LSV, RD 2/2008, de 20 de juny i el títol segon del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl. El POUM podrà utilitzar indistintament els conceptes règim de sòl i classificació del sòl per distingir entre el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable i les altres subclassificacions que es detallen en els articles següents.

Article 143. Classificació del sòl.

1. El POUM classifica el sòl del terme municipal d'Alella, per tal d'establir els límits de les facultats del Dret de Propietat en sòl urbà (en endavant SU), sòl urbanitzable (en endavant SUB) i sòl no urbanitzable (en endavant SNU), conforme al que estableix l'article 24 i següents del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats per la L 3/2012, de 22 de febrer, l'article 7 de la LSV, RD 2/2008, de 20 de juny.
2. Dins el sòl urbà, atenent a condicions establertes en els articles 30 i 31 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 5 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, el POUM distingeix entre el sòl urbà consolidat (en endavant SUC) i el sòl urbà no consolidat (en endavant SUNC).
3. Altrament, dins el sòl urbanitzable, el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer, preveu dues categories de sòl que corresponen al sòl urbanitzable delimitat (SUD) i al sòl urbanitzable no delimitat (SUND). El POUM d'Alella classifica els dos sectors delimitats de sòl urbanitzable delimitat (SUD).

El sòl urbanitzable delimitat es transforma en sòl urbà per mitjà dels procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i sempre és necessària l'aprovació definitiva del planejament parcial, la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment dels deures urbanístics per part de la propietat.

4. La delimitació d'aquestes classes i categories de sòl es grafia en els plànols P1 ('Règim de sòl'), a escala 1/5.000.
5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves respectives categories, es determina al Capítol 2 del Títol III del POUM.

Article 144. Qualificació del sòl.

1. El POUM qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en les fitxes normatives corresponents de cada sector, en relació amb la determinació o no d'un sistema general de la població.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie P5 ('Qualificació del sòl urbà i urbanitzable') a escala 1/2.000, i als plànols de la sèrie P5 i P7 pel que fa als sectors de sòl no urbanitzable.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol IV "Qualificació del sòl . Regulació de sistemes" i Títol V "Qualificació del sòl urbà", Títol VI "Regulació del sòl urbanitzable" i Títol VII "Regulació del sòl no urbanitzable" pel que fa a la regulació de les zones.
4. Les diferents qualificacions de sòl i les seves claus, són les següents:

Zones sòl urbà i urbanitzable:

- Sistemes:
 - 1 Viari
 - 2 Hidrogràfic
 - 3 Aparcaments i serveis tècnics
 - 4 Espais lliures públics
 - 5 Equipaments i serveis públics
 - 6 Protecció de sistemes
 - Protecció de sistemes en túnel
 - 7 Equipaments privats
 - D Habitatge dotacional.
- 8 Casa amb jardí
 - 8a Casa amb jardí consolidada
 - 8b Casa amb jardí definida per planejament anterior POUM
 - 8c Casa amb jardí específica definida per planejament anterior al PGO de 1987
- 9 Dotacions
 - 9a Dotacions privades d'interès comunitari
 - 9b Dotacions privades d'interès comunitari. Hotelers i oficines
 - 9c Dotacions privades d'interès comunitari, Bentzinera i aparcament
- 10 Nucli antic
 - 10a Nucli antic. Alineació a vial
 - 10b Nucli antic. Alineació pati tradicional a mantenir
 - 10c Nucli antic. Edificació específica
 - 10d Nucli antic. Edificació específica dins un sector o polígon POUM
 - 10e Nucli antic. Edificació específica anterior al PGO
- 11 Volumetria definida
 - 11a Volumetria definida. Edificació consolidada anterior PGO 1987
 - 11b Volumetria definida per Pla anterior al PGO
 - 11c Volumetria definida en desenvolupament del PGO
 - 11chp Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública en desenvolupament del PGO
 - 11hp Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública
 - 11d Volumetria definida dins un sector o polígon del POUM
- 12 Eixample
 - 12a Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada
 - 12b Eixample d'edificació unifamiliar en filera
 - 12c Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres
 - .12c1 Eixample d'edificació plurifamiliar específica
- 13 Ciutat Jardí
 - 13a Ciutat Jardí. Intensiva plurifamiliar
 - 13b1 Ciutat Jardí. Intensiva unifamiliar aïllada
 - 13b2 Ciutat Jardí. Intensiva unifamiliar agrupada
 - 13c1 Ciutat Jardí. Semiintensiva unifamiliar aïllada tipus II
 - 13c2 Ciutat Jardí. Semiintensiva unifamiliar agrupada

13d1 Ciutat Jardí. Extensiva unifamiliar aïllada tipus I

13d2 Ciutat Jardí. Extensiva unifamiliar aïllada tipus II

14 Industrial

14a Industrial consolidada anterior PGO 1987

14b Industrial aïllada intensiva

14d Industrial edificació específica, sector o polígon del POUM

16 Productiu. Oficines, comercial i serveis

16a Productiu aïllada d'usos singulars o mixtes

16b Productiu alineada a vial d'usos singulars o mixtes

16c Productiu - volumetria definida en desenvolupament del PGO

16d Productiu edificació a definir, sector o polígon del POUM

Zones sòl no urbanitzable:

22 Sòl agrícola d'especial protecció

23 Sòl forestal

PEIN - PEPMNP La Conreria - Sant Mateu - Cèllecs

1 PEIN Forestal

2 PEIN Forestal de recuperació

3 PEIN Zona agrícola i d'espais oberts

4 PEIN Zona de regulació especial

CAPÍTOL 3. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI.

Article 145. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.

1. El POUM estableix els elements fonamentals de l'estructura general de l'ordenació del territori en els plànols d'ordenació.
2. Són elements determinants del desenvolupament del POUM i, com a tals, elements de l'estructura general, els sistemes i zones, acompanyats dels seus codis d'identificació utilitzats en els plànols.
3. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics que configuren l'estructura del territori, presenten un grau especial d'interès col·lectiu i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans, com també les seves transformacions en el temps.
4. L'estructura general del territori es complementa a nivell més sectorial, mitjançant els sistemes urbanístics locals.
5. La consideració de sistema urbanístic i la seva posterior afectació o titularitat implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys, segons disposen la legislació d'urbanisme, la legislació sectorial i la d'expropiacions.

Article 146. Zones.

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació del POUM a ser susceptibles d'aprofitament privat, tot i que també hi ha sistemes que poden ser susceptibles d'aprofitament privat però estan vinculades a l'ús col·lectiu o de col·lectius. La naturalesa de cada zona depèn de cada classe de sòl i es determina amb la definició dels paràmetres que regulen les condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús regulats de forma específica a cadascuna d'elles.
2. Les zones que integren l'estructura general en el sòl urbà i en el sòl urbanitzable són el resultat de superposar en el territori el usos globals i la tipologia de l'edificació existents o proposats.
3. Les zones que integren el sòl no urbanitzable es delimiten pel valor productiu, natural, ecològic i paisatgístic. Aquest sòl no es vol transformar mitjançant cap procés urbà per tal d'explotar els valors intrínsecs del medi rural. El sòl no urbanitzable té aquesta classificació per raons d'incompatibilitat amb la seva transformació, i per la seva no adequació al desenvolupament urbà. En conseqüència, és necessari preservar-lo per mantenir la utilització racional del territori, la qualitat de vida i el desenvolupament urbanístic sostenible. En el cas d'Alella apareix com a motiu supletori la preservació i valorització del sòl agrícola i la tradició de la denominació d'origen vitivinícola que porta el seu nom.
4. La qualifica de zones en qualsevol regim de sòl pot complementar-se amb la divisió en diferents subzones.

Article 147. Determinacions del POUM sobre qualificació urbanística.

1. En sòl urbà, el POUM precisa l'ordenació física de forma detallada de les diverses zones i sistemes, i conté les determinacions fixades pels articles 58.2 a 58.6 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i en els plànols d'ordenació.
2. En sòl urbanitzable delimitat, el POUM determina, mitjançant la fitxa dels sectors de desenvolupament i la qualificació urbanística, la regulació dels diferents usos del sòl, els nivells d'intensitat i els paràmetres de la parcel·lació i l'edificació, tal com estableix l'article 58.7 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 21.3 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

La disposició detallada del sòl reservat o destinat a xarxa viària, aparcaments, espais lliures, dotacions i edificació privada resultarà de l'ordenació que proposi el POUM, si bé aquest en alguns casos la fixa de forma indicativa.

3. En sòl urbanitzable no delimitat, el POUM estableix les magnituds mínimes de les actuacions urbanístiques permeses segons els diferents usos, les intensitats màximes dels usos urbanístics, les connexions amb les infraestructures exteriors, i els percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta, d'acord amb l'article 58.8 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
4. El sòl no urbanitzable es qualifica en zones i sistemes, i estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 47 a 51 i 58.9 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 12 a 15 i 21.4, respectivament, de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU; i l'article 20 de la LSV, RD 2/2008, de 20 de juny.

TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 148 Qualificació del sòl.

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació en desenvolupament dels drets i deures genèrics establerts pel POUM, mitjançant la classificació del sòl.
2. S'entén per sistemes el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre sí, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans. Es poden situar en qualsevol règim o classe de sòl.
3. Les zones corresponen a les àrees de sòl, la destinació de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat. La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull als articles corresponents d'aquestes Normes.
4. En el sòl no urbanitzable la qualificació del sòl es fa sobre la base de les diferents categories o tipus de sòl.

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

Article 149. Definició i regulació general.

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general fonamentals per assegurar el desenvolupament i el funcionament urbà, donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament relatiu a infraestructures de comunicacions, a equipaments comunitaris, a serveis tècnics i a espais lliures en general.
2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries que afectin a cada sistema.

Article 150. Tipus de sistemes: sistemes i sistemes indicatius.

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbana que configuren l'estructura general i orgànica del territori.
2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes Normes urbanístiques, però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.
3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta el seu règim jurídic, que és el mateix en ambdós casos.
4. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el sòl urbà i sòl urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (N) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu.

Les determinacions corresponents a la posició, a la mida i al destí d'aquests sistemes s'estableixen en els articles corresponents a cada sector de desenvolupament i en els plànols d'ordenació del POUM. La modificació d'aquestes determinacions precisarà la justificació expressa sobre l'adopció d'un model diferent a l'establert en aquest POUM.

Article 151. Identificació dels sistemes.

1. Els sistemes previstos per a aquest POUM i les seves claus identificatives són els següents:

- SISTEMA PER A LA MOBILITAT
Sistema viari, clau 1
- SISTEMA D'ESPAIS LLIURES
Sistema espais lliures públics, clau 4
- SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS, I DE SERVEIS TÈCNICS
Sistema d'equipaments i serveis públics, clau 5
Sistema d'equipaments d'ús privat, clau 7
Sistema d'habitatge dotacional, clau D
Sistema aparcaments i de serveis tècnics, clau 3
- SISTEMES DE PROTECCIÓ
Sistema hidrogràfic, clau 2
Protecció de sistemes generals i locals, clau 6

Article 152. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Amb caràcter general, els sòls destinats a sistemes seran de titularitat pública, tot i que podran ser de titularitat privada en els següents casos:
 - Quan així ho determini el POUM o el planejament derivat que el desenvolupi.
 - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest POUM.
 - Quan estiguin pendents de cessió obligatòria o expropiació.
3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i d'ús públic en règim de concessió administrativa, dret de superfície o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del POUM.

Article 153. Desenvolupament del POUM respecte dels sistemes generals.

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials quan aquests estiguin relacionats amb sectors de sòl urbanitzable o per mitjà d'un pla especial en qualsevol classificació del sòl. Els sectors de sòl urbà ja estableixen a l'ordenació els sistemes que li corresponen.
2. La regulació més detallada dels sistemes es podrà fer mitjançant plans especials, ja siguin temàtics o d'àmbits territorials concrets.

Article 154. Gestió i execució dels sistemes.

1. Per a la gestió i l'execució dels sistemes, així com per a la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en què se situïn, d'acord amb el que es determina en aquest article i d'altres de concordants d'aquestes Normes i d'acord amb la legislació urbanística vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'administració actuant per qualsevol títol jurídic, mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o per expropiació forçosa, llevat dels casos en què el POUM determini la condició o titularitat privada del sistema d'equipament.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent entre els propietaris afectats del sector de planejament o polígon d'actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora. La imposició de contribucions especials es realitzarà, entre altres, en actuacions d'expropiació de sistemes de serveis tècnics per donar servei a un àmbit, un barri o un sector.
4. Un cop siguin de titularitat pública, en els sòls qualificats de sistemes d'equipaments públics comunitaris i d'infraestructures es podran atorgar concessions administratives, dret de superfície, o altre procediment anàleg per a la construcció i per a l'explotació d'aquests sistemes, en les condicions i en el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. Independentment de la tramitació i de l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb

aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència municipal, excepte els projectes d'obra local i d'interès general d'iniciativa pública.

Article 155. Valor urbanístic dels sistemes.

El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació urbanística catalana i de conformitat amb allò que estableixen, el Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual es va aprovar el Text refós de la Llei del sòl i el Reglament de Valoracions de la Llei del sòl del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre.

Article 156. Protecció dels sistemes.

1. Aquest POUM delimita els espais lliures afectats per la protecció dels diferents sistemes com a sòls que, per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.
2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:
 - a) Protecció del sistema viari (carreteres i xarxa viària rural).
S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent en matèria de carreteres, segons es tracti de vies estatals, autonòmiques o municipals, pel que fa al règim de les franges de protecció i d'afectació i línia d'inedificació. Així mateix, caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals, segons la seva ubicació en sòl agrícola o forestal per garantir les franges de protecció
 - b) Protecció del sistema hidrogràfic (fonts i cursos d'aigua).
S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent en la matèria, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.
 - c) Protecció dels equipaments.
S'estarà al que estableix aquest POUM per cada ús i tipologia, concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes en l'informe emès sobre POUM pels organismes i administracions competents en la matèria, i en el seu defecte, en la legislació sectorial vigent que li sigui d'aplicació
 - d) Protecció de les infraestructures tècniques.
S'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent de cada infraestructura o servei, així com a les normes tècniques específiques de les companyies subministradores, en especial, pel que fa al reglament sobre les línies elèctriques d'alta tensió i regulacions concordants.
3. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzat per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.
4. No es podran autoritzar en aquests espais edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el sistema a què es refereix la protecció i tinguin l'autorització de l'administració competent o titular del sistema.

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

Article 157. Definició.

1. El sistema per a la mobilitat inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.
2. El POUM estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi, de forma més específica, la legislació sectorial que afecti aquests sistemes, la qual serà d'aplicació preferent al Pla.
3. Els sòls destinats pel POUM a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les següents categories:
 - Sistema viari
 - Infraestructures de mobilitat, aparcament de vehicles, heliports i altres.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

Article 158. Regulació.

El POUM estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions corresponents a cadascuna de les categories definides en l'article anterior.

Article 159. Definició i identificació.

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i a l'aparcament de vehicles situades a la calçada o voravia 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.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

Article 160. Tipus de vies.

El POUM inclou els següents tipus de vies:

1. La xarxa viària territorial: són les vies que creuen el terme municipal. El projecte, la conservació, el finançament, l'ús i l'explotació de les carreteres observaran el que disposa la legislació sectorial corresponent vigent. Al terme municipal d'Alella són la carretera local BP-5002 i la comarcal C-32.
2. La xarxa viària rural: fa referència a la xarxa de camins tradicionals i pistes forestals que es troben en l'àmbit del sòl no urbanitzable, així com les denominades "vies verdes", camins d'itineraris preferents o de recorregut paisatgístic que articulen peces d'equipaments o espais oberts d'escala municipal.
3. La xarxa viària urbana, que està conformada pels carrers que defineixen l'estructura urbana, per la seva posició, les activitats que localitzen i els sectors urbans que relacionen.
4. Els aparcaments de vehicles. Es poden situar en sòls destinats a aquesta finalitat dins la via o a la voravia. En aquest supòsit no tenen clau de sistema específica i formen part del mateix sistema

viari. En el supòsit de situar-se en terrenys o solars d'ús específic amb parcel·les independents de titularitat pública o privada, es qualificaran de sistema de serveis tècnics, clau 3.

Article 161. Titularitat.

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que se citen a continuació.
2. La xarxa viària rural secundària o terciària que sigui de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM podrà mantenir el mateix règim de propietat, però afectats a l'ús públic i a expropiació, si s'escau.

En el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits pel POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador si bé caldrà tramitar el corresponent Pla especial perquè precisi amb major detall quin és l'àmbit i l'objecte de l'expropiació des del punt de vista de l'interès públic.

Article 162. Règim general.

1. En l'obtenció, els projectes, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes Normes i la legislació sectorial vigent.
2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà, en sòl urbanitzable, i en sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema viari.
3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.
4. Els plans especials o projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta a la topografia i a d'altres característiques geogràfiques del terreny, així com a les característiques de l'edificació i dels àmbits que conformen, sense disminuir la secció i la superfície establerta pel POUM.
5. En sòl urbà els plans de millora urbana, i en el sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics, ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació de les sèries a escala 1/2.000 i 1/1.000. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície i la secció de la xarxa viària que disposa el POUM i, concretament, la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al sistema viari.
6. En sòl no urbanitzable s'observarà allò que s'estableix en els articles 256 i 257 del Títol VII ('Regulació del sòl no urbanitzable') i allò que determinin els plans especials que es redactin en desenvolupament del POUM.
7. Tot solar en sòl urbà o finca en sòl no urbanitzable ha de tenir accés independent des de la via pública o sistema viari, no s'admet accessos a finques o solars urbans des d'espai lliure. Els solars o finques sense aquest accés perden la seva condició fins que l'assoleixin pels procediments legals establerts per la legislació sectorial.

Article 163. Condicions d'ús.

1. La xarxa viària territorial.
 - a) Ús dominant: Comunicacions. Bàsicament, trànsit rodat entre municipis.

b) Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i de suport al transport rodat.

- Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

2. La xarxa viària rural.

a) Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat i de vianants.

b) Usos compatibles: Aparcament..

L'administració competent decidirà sobre les condicions generals d'ús dels diferents camins. Els projectes d'arranjament i de conservació dels camins hauran de respondre a les necessitats d'ús assignades, fent compatibles els usos propis del sòl agrícola i forestal amb aquells usos orientats al lleure, el passeig i l'esport.

El POUM dibuixa la xarxa viària rural i les franges de protecció als plànols P3 ('Sòl no urbanitzable'), a escala 1/5000 i als plànols P7 ('Catàleg de patrimoni, catàleg de masies en SNU, inventari de construccions en SNU, xarxa viària rural), a escala 1/2.000.

La regulació normativa de la xarxa viària rural es detalla a l'article 274 del Títol VII. S'hi estableix l'amplada, les franges de protecció, les separacions de diferents vies rurals i altres paràmetres.

La xarxa viària rural fa referència als principals eixos que relacionen diferents espais i entorns de la població, així com l'estructura d'espais oberts, agrícoles i forestals amb els espais d'interès natural. S'identifiquen en els plànols P7 amb diferents colors i línia discontinua: Xarxa viària rural principal [color vermell], Xarxa viària rural secundària [color marró] i Xarxa viària rural terciària [color Taronja]. Les xarxes primària i secundària són afectades a l'ús públic i poden ser objecte d'expropiació. La xarxa terciària pot ser de titularitat privada.

Els camins rurals hauran de tenir el ferm i la caixa de paviments en bon estat i estar convenientment senyalitzats.

3. La xarxa viària urbana.

a) Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat, de vianants i aparcament en superfície.

b) Usos compatibles: Serveis tècnics vinculats al viari i aparcament en subsòl.

- Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularà d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.
- Els aparcaments situats en el subsòl seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada, mitjançant concessió administrativa.

c) L'Ajuntament podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, tant de manera singular com a través de l'execució del planejament o redactant l'instrument de planejament o de projecte escaient.

4. Els aparcaments.

a) Ús dominant: Comunicacions. Aparcament vehicles.

5. La xarxa viària dels complements de vialitat.

a) Ús dominant: Comunicacions. Trànsit rodat i de vianants.

b) Usos compatibles: Aparcament.

Les condicions tècniques d'aquest tipus d'instal·lacions, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn, es regularan d'acord amb allò que estableixi la legislació sectorial vigent.

Article 164. Protecció i precisió del sistema viari.

1. En el sòl urbanitzable i no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb el que s'estableix en els informes emesos previs a l'aprovació del POUM, i en el seu defecte caldrà aplicar la legislació sectorial de carreteres vigent corresponent a cada infraestructura.
2. La línia d'edificació, en aquells supòsits que no estan regulats a la documentació gràfica del POUM, se situarà fora de les franges d'expropiació i respecte de la línia blanca de la voravia a les distàncies següents:
 - a) 50 metres a l'autopista del Maresme C-32.
 - b) 25 metres a la carretera BP-5002 El Masnou-Granollers per Font de Cera.

En aquells trams en sòl urbà on el planejament vigent l'hagi fixada a una altra distància, s'hi mantindrà, tal i com es grafia en els plànols d'ordenació. En sòl urbà consolidat i no consolidat no seran d'aplicació les distàncies dels apartats a) i b) anteriors, serà d'aplicació la legislació sectorial vigent en matèria de carreteres.

3. Es defineix com a "zona d'afectació" les dues franges de terreny a banda i banda de la carretera delimitades interiorment per la zona de servitud i, exteriorment, per dues línies paral·leles a les arestes exteriors de l'explanació, a una distància de 100 metres en les autopistes i vies preferents, de 50 metres en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 metres en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les esmentades arestes. Mentre no es redactin els corresponents plans parcials amb les determinacions que després s'especifiquen, qualsevol edificació o instal·lació inclosa en la "zona d'afectació" caldrà que estigui autoritzada per l'organisme de qui depengui el vial.
4. Els nous vials, les millores o els condicionaments de vials ja existents s'hauran de projectar i construir de manera que:
 - No afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i el paisatge a l'informe ambiental i, en concret, les arbredes i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.
 - Respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'atenguin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrogràfic.
 - Incorporin les mesures adequades per prevenir problemàtiques relacionades amb l'atropellament d'animals o amb la fragmentació dels hàbitats. Això darrer es farà garantint la integritat de les zones de vegetació natural que el nou vial pogués interceptar, evitant afectar elements amb potencial valor com a connector ecològic i, en cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilitat del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors.
 - Redueixin l'impacte paisatgístic i estableixin l'adopció de mesures correctores.
5. Els corresponents projectes tècnics d'intervencions a la xarxa rodada principal hauran d'incorporar un estudi comparatiu d'alternatives que acrediti la idoneïtat de la proposta i, a més, un estudi de l'eventual impacte ambiental que pugui provocar aquesta intervenció, sens perjudici d'allò que s'estableix en la legislació urbanística i sectorial vigent. El projecte haurà de prendre, quan s'escaigui, mesures adequades per a la restauració o el condicionament de les àrees alterades.

6. En els projectes de nous vials de la xarxa rodada principal o en les millores o condicionaments de vials de la xarxa bàsica ja existents, cal tractar els acabats dels espais fronterers amb espais naturals com a zones de transició de qualitat, evitant el seu tractament com a espai marginal. El tractament d'aquests espais haurà de ser, en la mesura que sigui possible, amb elements naturals i vegetació autòctona, entre altres aspectes per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural i procedir amb els marges, talussos i desmunts tal com regulen els articles corresponents del POUM.
7. En els sòls compresos en la franja de reserva viària no s'admetrà la construcció de cap mena d'edificació ni moviment de terres. Els terrenys de la franja de reserva inclosos en àmbits de planejament que siguin necessari per dur a terme aquestes actuacions seran de cessió lliure i gratuïta.
8. El disseny de tots els elements viaris de connexió a les carreteres es farà d'acord amb la instrucció de traçat de carreteres 3.1-IC i amb la instrucció per al disseny i projecte de rotondes de la Generalitat de Catalunya. En cap cas s'admetran rotondes partides ni, en general, les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera interna del municipi aquelles interseccions en creu en que es justifiqui la necessitat per la configuració de la trama urbana.
9. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els corresponents projectes d'urbanització hauran d'incloure l'obligació, per part del promotor, del compliment de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i de la Llei 6/2001, de 21 de maig, d'ordenació ambiental d'enllumenat per a la protecció del medi nocturn. En el cas de produir-se contaminació acústica o enlluernament sobre les carreteres, el promotor haurà d'executar, a càrrec seu, les mesures de protecció pertinents.
10. No es permetran activitats que generin fums, pols, vapors o qualsevol altre residu que afecti a la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix la Llei 3/1998, de 27 de febrer de la intervenció integral de l'Administració Ambiental i el reglament, Decret 136/1999, de 18 de maig.
11. El planejament derivat i els projectes d'urbanització que afectin l'autopista C-32 o la carretera BP-5002 al nord d'aquesta autopista, hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona. Els que afectin el tram de la carretera BP-5002 comprés entre la carretera N-II i l'autopista C-32 hauran d'obtenir l'informe favorable vinculant de la Diputació de Barcelona.
12. Prèviament a l'execució de qualsevol obra o actuació dintre de la zona d'afectació de l'autopista C-32 i de la carretera BP-5002 al nord d'aquesta autopista, cal obtenir l'autorització del Servei Territorial de Carreteres de Barcelona. En el tram de la carretera BP-5002 comprés entre l'autopista C-32 i la carretera N-II hauran d'obtenir l'autorització de la Diputació de Barcelona.

Article 165. Publicitat.

La col·locació de rètols o d'altres suports i mitjans de publicitat o propaganda estàtica o mòbil perceptibles des de la via pública resta subjecta a llicència municipal prèvia, havent-se d'observar els procediments especials establerts pel que fa a la publicitat confrontant amb les carreteres. En qualsevol cas, serà d'aplicació l'ordenança municipal de publicitat vigent en cada moment de sol·licitud de la llicència.

CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

Article 166. Definició.

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls localitzats estratègicament en diferents àrees del municipi que permeten estructurar una xarxa d'espais lliures, forestals, agrícoles i de zones verdes urbanes relacionades entre elles mitjançant l'ordenació d'eixos cívics, d'itineraris paisatgístics i de recorreguts per vianants.

També formarien part dels espais lliures de referència al municipi, tot i que no tenen la qualificació corresponent, els àmbits de protecció ambiental i paisatgística que es dibuixa a la documentació gràfica, en atenció a l'objectiu del POUM perquè es conservi el caràcter i la presència dels espais lliures existents en aquests indrets.

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i d'esbarjo ciutadans, alhora que determina la imatge final de la població i de l'entorn no urbanitzat.
3. Els sòls que el POUM destina a sistema d'espais lliures s'inclouen dins alguna de les qualificacions següents:

- Sistema d'espais lliures, clau 4.

Dins la qualificació sistema espais lliures (clau 4) es distingeixen tres categories que es consideren subsistemes, els quals podran ser detallats pel planejament general o derivat. El POUM estableix una regulació normativa d'aquests subsistemes, tot i que inicialment els qualifica amb la clau 4 (sistema d'espais lliures).

Article 167. Regulació.

El POUM estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sense perjudici d'allò que estableix, de forma més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a aquest sistema.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Article 168. Definició i identificació.

1. Formen el sistema d'espais lliures urbans tots els parcs, els jardins, els verds i passeigs lineals, les places i tot l'espai verd públic situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo de la població.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4.
3. Els terrenys inclosos en l'àmbit del Pla especial de protecció del medi natural, PEPMNP, que el planejament urbanístic hagi qualificat com a sistemes d'espais lliures públics, en cap cas no poden ser objecte d'usos o transformacions que no siguin congruents amb la seva naturalesa d'espai natural. En qualsevol cas hi són admesos els usos propis de la seva qualificació quan siguin compatibles amb aquest objectiu de conservació i d'acord amb la regulació establerta per aquest Pla especial.

Els terrenys amb aquestes condicions estan situats als nuclis de Mas Coll i de Can Comulada, són els espais lliures del Torrent del Fonoll, a Mas Coll, i a dalt de l'Av. del Mil·lenari limitant amb el terme municipal de Tiana.

Article 169. Identificació de subsistemes del sistema de parcs i jardins urbans.

S'identifiquen els següents subsistemes que es podran establir i regular mitjançant un pla especial dels espais lliure locals, el POUM els qualifica tots amb la clau 4:

1. Places, verds lineals i jardins urbans (subclau 4j):

Espais verds urbans de dimensions mitjanes (inferiors a 10.000 m²) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissats, arbusts, praderies, arbrat, etc) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Són espais ideats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja periòdics.

2. Parcs urbans (subclau 4p):

Espais de grans dimensions (majors a 10.000m²), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos. Suporten graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.

3. Espais forestals de transició (subclau 4f):

Corresponen a aquells sòls de característiques forestals que es troben en contacte amb la zona urbana, bé amb el sistema hidrogràfic que travessa sòls no urbanitzables, bé amb els espais forestals de la serralada. Tenen graus d'utilització mitjana o baixa. La funció d'aquests sòls és, d'una banda, minorar els impactes negatius que els espais urbans puguin exportar cap als espais forestals i, de l'altra, millorar els hàbitats d'aquests espais de transició.

Article 170. Titularitat.

El sòl qualificat com a espais lliures, clau 4 serà de titularitat pública.

Article 171. Règim general.

En l'obtenció, el finançament, l'ús i la conservació dels espais lliures, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes Normes o, si s'escau, els fixats mitjançant el corresponent pla parcial, pla de millora urbana o pla especial.

Article 172. Condicions d'ús, d'ordenació i d'edificació.

Subsistema de places, verds lineals i jardins urbans, subclau 4j:

1. Ús dominant: Espais lliures, d'acord amb allò que estableix l'article dels paràmetres comuns d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles:
 - a) Aquells usos i activitats de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i d'esbarjo de la població, tals com educatiu, sòciocultural o esportiu a l'aire lliure.

S'admeten aquelles activitats i serveis públics vinculats als usos esmentats, sempre de titularitat pública i gestionats directament o indirectament amb règim de concessió administrativa o dret de superfície.

- b) Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires i atraccions sempre que no malmetin els elements vegetals i els espais enjardinats.
- c) Es podrà admetre l'ús d'estacionaments en el subsòl sense hipotecar ni condicionar l'ús i la funcionalitat de l'espai exterior.

Els parcs i els jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis de l'ús al qual es destinen i que són fonamentalment l'arbrat i la jardineria, l'aigua i el mobiliari urbà i infantil corresponent.

En aquells parcs i jardins urbans que mantinguin una coberta de vegetació autòctona, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional de paisatge rural en aquests espais.

Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs, jardins i places urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

- a) S'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin menys del 10 % de la superfície total de la zona verda, les edificacions per aquest ús ocuparan com a màxim de 30 m² i, en cap cas superaran l'alçada de 3,5 metres. Així mateix, s'admet la implantació de petites edificacions destinades a la conservació i manteniment dels espais lliures quan tinguin una superfície superior a 1.000 m², els quals ocuparan una superfície màxima de 9 m² i tindran una alçada màxima de 3,00 metres. Totes les construccions admeses en aquest apartat han de tenir un tractament integrat i específic d'acord amb el seu entorn o tipologia d'espai lliure. Un futur Pla especial específic dels espais lliures d'Alella podrà determinar una ordenació més precisa i detallada d'aquestes edificacions i instal·lacions descobertes, però mentre no estigui aprovat serà d'aplicació la regulació d'aquest paràgraf.
- b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

No es permet l'accés a les edificacions i jardins d'ús privat i a d'altres sistemes a través del sistema d'espais lliures.

S'admet la possibilitat de llums i vistes des dels espais lliures públics a les finques veïnes sempre que no dificultin o redueixin la qualitat i l'objecte principal d'aquests sistemes.

El sistema d'espais lliures urbans s'ordenaran d'acord amb els següent requisits:

El seu disseny i construcció es farà de manera que se'n potenciï la funcionalitat i que esdevinguin elements d'integració de les qualitats del paisatge de l'entorn. Es prioritzarà la integració i preservació de la vegetació arbòria d'interès existent.

L'accés a aquests espais serà des del sistema viari i no des d'habitatges o parcel·les privades.

Sempre que sigui possible s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais lliures en superfície qualificada com a sistema viari, i en cap cas les zones d'estacionament a l'aire lliure dins d'un espai lliure no superarà el 5% de la superfície de l'espai.

Aquests espais seran adaptats a les determinacions d'accessibilitat de la normativa vigent.

S'admetrà l'ús del subsòl qualificat d'espai lliure en els següents casos:

- Quan l'espai qualificat respongui funcionalment i formalment a un plaça o espai públic on hi sigui compatible l'ús proposat.
- Quan la construcció de l'aparcament garanteixi un espai suficient, d'un gruix d'1 metre de terres, que permeti la vegetació arbrada i arbustiva de la part superior.

- Quan la part destinada a aparcament no sigui substancialment la part més significativa de l'espai qualificat d'espai lliure, podent-se considerar aquesta part com a complementària del parc situat a continuació.

El tractament i l'ordenació respondrà als objectius generals següents:

- a) Satisfer les necessitats de lleure, de descans i de gaudi dels ciutadans.
- b) Permetre la conservació, la recuperació i la millora del paisatge urbà.
- c) Adaptació a les condicions concretes del lloc: orientació, exposició al sol, dimensió, etc. L'accés a les parcel·les i a edificacions privades en cap cas comportarà una pèrdua de la qualitat i de la quantitat de sòl d'aquest subsistema. L'Ajuntament establirà en quins casos concrets no s'admetrà l'accés als habitatges i propietats a través d'aquests sòls.

Aquests espais s'ordenaran, preferentment, amb superfícies toves de paviments naturals per afavorir el drenatge, la infiltració i la recàrrega del freàtic.

L'ús de paviments durs no permeables en aquests espais verds serà limitat a les necessitats socials concretes de cada espai i no podrà superar el 30% de la superfície total de cada espai.

Només s'admetran les construccions complementàries de servei de l'espai: fonts, pèrgoles, casetes d'eines, quadres de comandament, etc. En tot cas, no superaran el 5% d'ocupació i s'hauran d'integrar estèticament i paisatgística en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 metres i amb una sola planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicaran en els espais qualificats com a sistemes de serveis tècnics o sistema d'equipaments comunitaris.

La tria d'espècies vegetals per a l'ordenació d'aquests espais haurà de respectar els següents criteris:

- a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment, seran espècies autòctones i/o xeròtiques.
- a) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació, pendent, il·luminació, vent, cobertura del sòl, tipus de sòl, etc.
- b) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.
- c) Afavorir la biodiversitat dins de l'espai urbà.
- d) Tenir requeriments de manteniment mínims.
- e) No es podrà recórrer a espècies invasores, sobretot les al·lòctones.
- f) Les plantacions que ho requereixin comptaran amb sistemes automatitzats de reg localitzat i sempre que sigui possible es regaran amb aigua de captacions existents procedents del freàtic. Aquest requeriment és extensiu als verds lineals o passeigs arbrats.

Subsistema de parcs urbans (subclau 4p)

Seguiran pautes i condicions d'ordenació similars a les citades per a les places, per als parcs i per als jardins urbans. Respecte de la tria d'espècies vegetals, caldrà tenir en compte els punts a, b, c, d, f i g de l'article anterior.

Subsistema d'espais forestals de transició amb la trama urbana (subclau 4f)

Aquests espais han de ser cedits com a urbans en les següents condicions:

Els camins que formin part de la xarxa de camins rurals o bé siguin camins públics han de trobar-se en bones condicions de sòl i amb els marges estabilitzats.

La superfície ocupada per camins existents actualment i que no formin part de la xarxa viària rural ni siguin públics ha de ser restaurada amb la restitució del perfil del terreny i la implantació de vegetació natural pròpia de la zona.

Els espais actualment erosionats o amb risc d'erosió han de ser tractats o bé per aturar-la o bé per prevenir-la, respectivament.

En els sectors annexos a urbanitzacions sense continuïtat amb el nucli urbà caldrà delimitar i executar la franja de protecció de baixa combustibilitat de protecció contra incendis forestals, segons estableix la legislació vigent.

Es gestionaran d'acord amb els següents criteris:

- Recuperació i millora dels hàbitats, si bé s'hi admet la creació i el manteniment d'espais oberts.
- Disposició d'espais per a l'ús social i de lleure, preferentment en aquells sectors propers a àrees urbanes, especialment accessibles o que presentin algun element del patrimoni històric, arquitectònic o cultural que sigui un factor d'atracció.
- Caldrà redactar un projecte tècnic de la proposta i intervencions a efectuar. Aquests indrets s'adequaran amb elements discrets de senyalització o altre equipament mínim que es consideri convenient ateses les característiques del lloc. Les intervencions han de ser respectuoses amb els sistemes naturals i han de corregir possibles impactes negatius (abocament de deixalles, erosió, risc d'incendi...).
- Es minimitzaran els moviments de terres i s'evitaran intervencions agressives amb el paisatge. No s'admetran noves construccions ni instal·lacions de cap mena. No es permetrà la impermeabilització de cap superfície. Es permeten instal·lacions d'observació i estudi del medi, d'ocupació màxima del 2% de la superfície total de l'espai i amb criteris d'integració visual.

CAPÍTOL 5. SISTEMA HIDROGRÀFIC

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA HIDROGRÀFIC

Article 173. Definició i identificació.

1. Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt compost pels torrents, les rieres, les fonts naturals, les mines i el subsòl de les diverses capes freàtiques. Les infraestructures de reg i aigua de boca no constituïran Domini Públic Hidràulic (en endavant DPH).
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

Article 174. Titularitat.

1. El sòl qualificat de sistema hidrogràfic serà de titularitat pública. El DPH serà de titularitat pública.
2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, les mines i safareigs que serveixen a particulars conservaran la seva titularitat sempre i quan segueixin realitzant la seva activitat privada conforme a l'ús dominant pel qual tenen la corresponent autorització administrativa de l'administració competent. En cas que es produeixi el cessament definitiu de l'activitat, l'administració podrà adquirir aquest sòl o infraestructura. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats de sistema hidrogràfic que siguin de titularitat privada requerirà la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant pla especial.

Article 175. Règim general.

1. El POUM engloba el sistema hidrogràfic dins dels sistemes de domini públic i atenent les seves característiques físiques i geogràfiques d'acord amb l'ús hidrogràfic predominant, en alguns supòsits ja consolidats pot ser compatible amb els espais lliures o la vialitat. Conseqüentment, no tindrà la consideració de zona verda, als efectes del que estableix l'article 98 del DL 1/2010.
2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial, sense perjudici d'allò que determinin altres administracions amb competències en aquesta matèria.

Article 176. Condicions d'ús.

1. Ús dominant: Espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article dels paràmetres comuns d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per dur a terme les canalitzacions oportunes.

Article 177. Condicions d'ordenació.

1. Els espais adscrits a aquest sistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.
2. D' amb l'article 6 del Reial Decret 849/1986 (RDPH), els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal:
 - a) a una zona de servitud de 5 metres d'amplada per a ús públic. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH. Qualsevol actuació dins seu restarà sotmesa a allò especificat a l'article 7.2 del RDPH. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona requeriran autorització administrativa prèvia.
 - b) a una zona de policia de 100 metres d'amplada a la qual es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin, segons allò establert en l'article 9 del RDPH. Per realitzar obres en zona de policia de lleres, caldrà disposar de la corresponent autorització prèvia (caldrà tramitar un expedient davant l'ACA, i obtenir la corresponent autorització), tret que el POUM o altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'administració hagin estat informats per l'organisme hidràulic competent i hagin recollit les oportunes previsions formulades a l'efecte. En tot cas, s'establirà el previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

Les actuacions sobre les lleres públiques hauran de complir allò establert en els *Criteris d'intervenció en espais fluvials* publicats per l'ACA, el març de 2002, o documentació de l'organisme hidràulic competent que la substitueixi.

3. De forma expressa, es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. La instal·lació de conduccions de forma subterrània haurà d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i la netedat i no contaminació de les capes freàtiques. Requerirà llicència municipal i autorització de l'ACA.
5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels

torrents i rieres, seguint els objectius i les funcions de regeneració i de recuperació dels traçats naturals, tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en què aquest POUM ho preveu expressament o s'estimi pertinent.

6. Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua vinculades a l'activitat agrícola o forestal no formaran part del sistema hidrogràfic. No obstant això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les esorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de rieres, torrents i fondalades no es vegin afectades pels possibles canvis de superfície de recepció.
7. La totalitat de lleres de desguàs tenen una zona de servitud de 4 metres d'amplada a cada costat, comptats des de l'aresta exterior de les lleres. Qualsevol classe d'obra, de plantació arbòria, de desmunt de terres, d'encreuaments o de qualsevol altre treball requerirà el permís municipal, que fixarà les condicions en què s'han de dur a terme.
8. Els projectes d'urbanització que, en execució del planejament afectin el traçat de les lleres, hauran de contemplar el seu endegament i/o soterrament, segons els casos.
9. L'encreuament amb qualsevol llera de desguàs o mina es realitzarà per sota, havent de quedar entre les dues conduccions un espai de 50 cm com a mínim.

CAPÍTOL 6. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS, I SERVEIS TÈCNICS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 178. Definició i tipus. Identificació.

1. Aquest Capítol comprèn la regulació dels sistemes d'equipaments públics i de serveis tècnics, en tractar-se de sòls destinats a dotacions d'interès públic i social necessàries per raó de les característiques i demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població.
2. Els sòls que aquest POUM destina a sistemes d'equipaments públics i serveis tècnics s'inclouen en alguna de les categories següents:
 - Sistema d'infraestructures de serveis tècnics, clau 3
 - Sistema d'equipaments d'ús públic i privat.
Equipaments públics, clau 5
Equipaments privats, clau 7
 - Sistema de protecció d'infraestructures, clau 6
 - Sistema d'habitatge dotacional, clau D

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS

Article 179. Definició i identificació.

1. El sistema d'equipaments comunitaris inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic i social necessàries per raó de les característiques i demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població.
2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb les claus 5 “Sistema d'equipaments públics” i 7 “Sistema d'equipaments privats”.
3. Dins la Memòria descriptiva i justificativa i la Memòria social del POUM es detalla el conjunt de sistemes d'equipaments, el domini, la superfície de sòl i els usos d'aquells que ja el tenen assignat.

Article 180. Titularitat.

1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'equipaments comunitaris amb un ús assignat, tant general com local, seran, habitualment, de titularitat pública.
2. Tanmateix, els equipaments privats existents abans de la data d'entrada en vigor d'aquest POUM conservaran la titularitat privada sempre i quan puguin acreditar que desenvolupen la seva activitat d'acord amb l'ús dominant pel qual aquest POUM ha qualificat el sòl o l'edificació mitjançant un pla especial d'equipament privat. En cas que es produeixi el cessament definitiu o el canvi de l'ús dominant, l'administració podrà adquirir el sòl o l'edificació. La legitimació de l'expropiació de sòls qualificats d'equipaments que siguin de titularitat privada requerirà la prèvia assignació d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant pla especial

Els equipaments privats no són susceptibles d'expropiació llevat que s'afecti a ús públic la finca en qüestió, mitjançant qualsevol procediment contemplat per la llei per actuar sobre el sòl de titularitat privada.

3. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament, i dels objectius d'aquest POUM.

Article 181. Règim general.

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que s'estableixin mitjançant planejament especial.

Article 182. Condicions d'ús.

1. Usos dominants: Equipaments, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el POUM reconeix com a compatibles els usos existents en els equipaments en el moment de l'aprovació inicial que estiguin d'acord amb la definició anterior d'aquest mateix apartat.
3. De manera excepcional, s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar, la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació, sempre i quan hi hagi un pla derivat que així ho estableixi i justifiqui.
4. Pel que fa a l'ús de cementiri, s'observarà allò que disposa la legislació sectorial vigent que li sigui d'aplicació.
5. En els sòls destinats a equipaments que ja tenen ús assignat en l'actualitat, ja sigui per la tramitació d'un pla especial que el va concretar o per un projecte d'edificació amb llicència municipal d'obres i/o d'activitat o ambiental, el POUM fixa aquest ús com a dominant.
6. Els usos i l'aforament de cada equipament s'adequaran a les seves necessitats i programa funcional, a més de la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

Article 183. Categories dels usos d'equipament i de les dotacions de serveis d'ús públic

El sistema d'equipaments comunitaris públics i privats amb les claus urbanístiques 5 o 7, respectivament comprèn els usos següents, ,

- Públic i administratiu. (Ajuntament, jutjats, administració...).
- Educatiu/Docent. (Llars d'infants, escola, institut, universitat, acadèmia...).
- Sanitari assistencial. (Residències geriàtriques, centre sanitari, hospital...).
- Esportiu. (Poliesportiu, piscina, camp de futbol, pistes esportives...).
- Cívico-cultural. (Casal, sala polivalent, teatre, cinemes i similars, biblioteca, museu, arxiu...).
- Serveis, transport i aparcament. (Magatzem municipal, estació d'autobusos, de ferrocarril...)
- Religios. (Església, capella, ermita, centre de culte...).
- Funerari. (Cementiri, tanatori...)
- Abastament. (mercat municipal...)
- Lleure (esportiu, pic-nic, acampada, horts urbans, vinya testimonial)

Els usos de serveis tècnics no són una categoria però són compatibles i complementaris amb els usos d'equipament sempre que no esdevinguin principals. En els equipaments s'hi podran

instal·lar antenes, dipòsits, captadors d'energia solar, i altres, sempre que s'incorporin a un pla especial d'usos que asseguri la prevalença de l'ús principal de l'equipament i la compatibilitat del servei tècnic amb aquest.

Article 184. Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en el qual s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.
2. L'ordenació de les dotacions i d'equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. En el cas del sòl no urbanitzable, la regulació dels equipaments de manera individualitzada en cadascuna de les fitxes dels sectors o en el corresponent pla especial d'implantació.
3. Les dotacions localitzades en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. En tot allò no establert en el present POUM, les noves condicions d'implantació de cada equipament s'establiran mitjançant un pla especial que determinarà l'ordenació i els usos diferents dels existents, a aquest pla especial s'hi haurà d'adaptar el posterior projecte d'edificació..
4. Els equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva ordenació i assignació d'usos, el qual haurà de justificar la seva integració en l'entorn urbà.
5. En el cas d'implantació o ampliació d'un mercat municipal, la superfície de venda màxima no superarà els 800 m².
6. El quadre següent estableix el conjunt d'usos i les condicions d'edificació de cada equipament en detall:

Nom	Emplaçament	Clau Urbanística	Superfície sòl	edificabilitat neta màxima m2/m2	Usos admesos
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS			156.205,05		
SÒL URBÀ			85.299,76		
1 Ajuntament	Pl. de l'Ajuntament, 1	5	309,00	3,92	administratiu
2 Mercat - Biblioteca	Pl. de l'Ajuntament, 14 - Hort de la Rectoria	5	629,00	0,60	públic/administratiu, civí-cultural, abastament
3 Escola Fabra	Av. Ferran Fabra, 1	5	930,00	1,22	educatiu, civí-cultural, públic-administratiu
4 Centre cívic	Pl. de l'Ajuntament, 3	5	168,00	3,00	públic-administratiu, civí-cultural
5 Can Gaza	Av. Sant Josep de Calasanç, 17-25	5	3.011,00	0,20	cívic-cultural
6 CEIP Fabra	Av. del Bosquet, 1	5	11.357,00	0,35	docent
7 IES "El Bosquet"	Av. del Bosquet, 7	5	12.100,00	0,31	docent
8 Llar d'infants Els Pinyons	Av. El Bosquet, 5	5	1.796,30	0,28	docent
9 Can Calderó	Rbla. Àngel Guimerà, 66	5	1.471,28	0,61	cívic-cultural
10 Cal Doctor	C/Dr. Mas de Xaxars, 21	5	3.270,00	0,50	sense ús assignat
11 CAP	C/Dr. Mas de Xaxars, 28	5	720,00	1,00	sanitari assistencial, públic administratiu

12	Serveis Ajuntament	Torrent Vallbona, 75				
13	Fàbrica de pintures	Torrent Vallbona	5	2.182,00	0,95	cívic-cultural
14	Can Lleonart	Pl. Can Lleonart	5	1.164,00	0,92	cívic-cultural
15	Poliesportiu La Vera	Pg. Creu de Pedra, 29-31	5	4.079,00	1,00	esportiu
16	Piscina	C/ Pau Vila, 5	5	1.319,18	1,00	esportiu
17	Cementiri - tanatori	Camí Baix de Tiana, 1	5	2.960,00	l'existent	funerari
18	CEIP La Serreta	C/Núria, 28	5	8.460,00	0,60	docent
19	Escorxador	Pg. Marià Estrada, 8	5	1.160,00	0,30	públic-administratiu
20	Can Magarola	Av. Sant Mateu, 2	5	15.841,00	0,10	cívic-cultural, públic-administratiu
21	Vinya testimonial	Av. Sant Mateu - Riera Coma Clara	5	5.995,00	0,00	cívic-cultural
22	Solar	C/Charly Rivel, 5	5	598,00	1,00	cívic-cultural, esportiu
23	Pistes atletisme	Camí del Mig, 31	5	5.700,00	0,12	esportiu
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (pendents cessió)				11.432,00		
24	Horts urbans Can Comulada	Av. Bononat de Comalada	5	7.453,00	0,01	cívic-cultural
25	Can Viló	Riera Fosca, 16	5	683,00	pla millora urbana	pla millora urbana
26	La Gaietana	Av. Teià, 6	5	1.400,00	pla millora urbana	pla millora urbana
27	Can Segura	C/Via Gandesa, 34	5	1.896,00	0,40	serveis municipals
SÒL URBANITZABLE				36.562,00		
28	La Serreta	C/La Vinya	5	2.789,00	pla parcial	sense ús
29	Fontcalda	Camí del Mig	5	27.952,00	pla parcial	esportiu
30	La Miralda	Carretera d'Alella	5	5.821,00	pla parcial	sense ús
SÒL NO URBANITZABLE				22.991,29		
31	Camp de futbol d'Alella	Riera Coma Clara - Ctra. BP-5002	5	6.035,29	724 m²	esportiu
32	Zona d'equipaments riera Coma Clara	Riera Coma Clara - Ctra. BP-5002	5	4.758,00	pla especial	educatiu, socio-cultural, de serveis tècnics
33	Cementiri	Camí Baix de Tiana	5	12.198,00	pla especial	funerari
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PRIVAT				33.155,00		
SÒL URBÀ				12.763,00		
34	Camp de futbol del Masnou	Ctra. d'Alella	7	9.819,00	0,12	esportiu
35	Església Sant Feliu	Pl. de l'Església, 8	7	2.000,00	1,25	religiós i cultural

36	Casal d'Alella	C/santa Madrona, 12	7	664,00	2,20	cívic-cultural
37	Solar	C/santa Madrona, 14	7	280,00	2,20	cívic-cultural
SÒL NO URBANITZABLE				20.392,00		
38	Tennis Carpol	Riera Coma Clara, 2	7	3.815,00	260 m ² màxim	esportiu
39	Zona d'equipaments riera Coma Clara	Riera Coma Clara - Ctra. BP-5002	7	8.142,00	pla especial	educatiu, socio-cultural, serveis tècnics, esportiu
40	Zona d'equipaments riera Coma Clara	Riera Coma Clara - Ctra. BP-5002	7	8.435,00	pla especial	educatiu, socio-cultural, serveis tècnics, esportiu

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

Article 185. Definició i identificació.

1. El sistema d'infraestructures de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats als serveis d'abastament d'aigües, d'evacuació i de depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes de tractament i transferència de residus sòlids urbans, deixalleries i altres possibles serveis de caràcter afí.
2. Inclou el sòl destinat als serveis públics vinculats al viari i de suport al transport rodat en aquells casos que formin part d'un àmbit o solar clarament segregat del sistema viari (aparcament de vehicles, estacions de servei i similars).
3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.

Article 186. Titularitat.

El sòl destinat a sistema d'infraestructures de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada.

Article 187. Règim general.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran per allò que disposa la legislació sectorial vigent, així com per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de sistema d'infraestructures el sòl necessari seguint el que es disposa la legislació urbanística vigent. El pla especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector.
4. Quan la implantació i el desenvolupament d'alguna de les infraestructures esmentades s'hagi de situar en sòl classificat com a no urbanitzable caldrà respectar, a més d'allò que s'estableix en els apartats anteriors, tot allò previst en el Capítol tercer, secció tercera del Títol VII d'aquestes Normes, en la regulació del POUM en sòl no urbanitzable, i en el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU

Article 188. Condicions d'ús.

1. Ús dominant: Infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: Aquells estrictament vinculats a les instal·lacions de cadascun dels serveis de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació sectorial corresponent.
3. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcionals que es defineixen en aquest Capítol, les infraestructures de serveis tècnics que ocupen reserves de sòl precises estan qualificades en els plànols d'ordenació de la sèrie P5 a escala 1/2.000.
4. Totes les noves xarxes de serveis en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable seran soterrades llevat que la preservació d'un bé protegit ho impedeixi. Així mateix, qualsevol nou projecte d'obres o d'urbanització contemplarà el soterrament de les línies elèctriques aèries dins l'àmbit d'actuació.

Article 189. Condicions d'ordenació i edificació.

1. Les condicions d'ordenació i d'edificació s'ajustaran a les definides per al sistema d'equipaments.
2. Tanmateix, es respectaran les condicions següents:
 - a) L'índex d'edificabilitat net serà de 0,20 m² sostre/m² sòl, en general.
 - b) L'alçada màxima reguladora serà aquella que funcionalment exigeixi la instal·lació si no és un edifici. En el cas que es tracti d'un edifici mai no podrà superar els 6,20 m corresponents a una planta baixa i una planta pis, llevat que l'alçada de l'entorn sigui superior. Aleshores es podrà igualar a l'alçada de l'entorn.
 - c) En les estacions de serveis per a subministraments de carburants, s'admet la construcció de 200 m² de superfície màxima de venda comercial, dins els 0,20 m²st/m²s, el qual s'haurà d'implantar mitjançant planejament derivat.
 - d) Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es tractaran com a espais lliures enjardinats.
 - e) Aquelles instal·lacions en sòl no urbanitzable reconegudes com a sistemes d'infraestructures i serveis tècnics per aquest POUM podran reordenar o ampliar les instal·lacions fins a un 5% acumulable. Si les necessitats són majors, caldrà tramitar un pla especial que ho justifiqui i complir la normativa del POUM.
 - f) L'espai de protecció de les infraestructures i, en particular, de les línies aèries i subterrànies complirà la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 298 d'aquestes Normes referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE PROTECCIÓ**Article 190. Definició i identificació.**

1. El sistema protecció d'infraestructures comprèn aquells terrenys sobre els quals s'estableix una reserva de sòl per a actuacions ja definides o pendents de projecte però que cal qualificar atenent les futures necessitats d'obtenció d'aquest sòl o de protecció de la infraestructura existent.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6 (Protecció de sistemes).

Article 191. Titularitat.

El sòl destinat a protecció de sistemes podrà ser de titularitat pública o privada.

Article 192. Règim general.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les proteccions de sistemes s'observarà allò establert en aquestes Normes, en els plans derivats o especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn de les proteccions de sistemes es regiran per allò que disposa la legislació sectorial vigent, així com per les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.

Article 193. Condicions d'ús.

1. Ús dominant: Infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: Aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de què es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. Amb caràcter vinculant a les condicions d'ús i funcionals que es defineixen en aquest Capítol, les reserves de protecció de sistemes estan qualificades als plànols d'ordenació de la sèrie P5 a escala 1/2.000.

Article 194. Condicions d'ordenació i edificació.

En aquest sòl no s'admet cap construcció ni edificació llevat de les provisionals per a actuacions de la mateixa infraestructura a la qual estan destinades. Tampoc no s'hi admet cap instal·lació soterrada llevat que en determinats supòsits degudament justificats i sempre que el titular de la infraestructura a implantar assumeixi qualsevol cost d'afectació i tots les despeses de retirada de la mateixa; és a dir, renunciï a qualsevol dret que es pugui derivar de la concessió d'una autorització o llicència de qualsevol administració.

CAPÍTOL 7. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

Article 195. Definició i identificació.

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn 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.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau D, més el subíndex que les enumeri a partir del primer (corresponent a l'antiga Fàbrica de pintures, D1) i successius que s'afegeixin a cada zona o subclau de zona, segons les condicions d'ordenació i d'edificació dels habitatges dotacionals.

El POUM n'estableix la qualificació a dos. El primer forma part del planejament vigent i té una regulació fixada per la Modificació puntual del PGO de la Fàbrica de pintures aprovada definitivament el 30 de setembre de 2010 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, i el segon, és un equipament proposat pel POUM que se situa als habitatges dels mestres de l'Escola Fabra, confrontant a l'avinguda de Ferran Fabra.

Habitatges dotacionals solar de l'antiga "Fàbrica de pintures", clau D1.
Carrer Torrent Vallbona, 53-67. Tipologia d'ordenació en volumetria definida alineada a vial.

Sòl	570,91 m ²	Altura màxima (PB+2)	9,50 m
Sostre	750 m ²	Cota referència PB + 1 m per damunt cota	111,40
Habitatges	12 ut	Separacions mínimes a veïns privats	4,00 m
Aparcament mínim	10 ut	Separació mínima a carrer	1,00 m

Habitatges dotacionals solar "Casa dels mestres Escola Fabra", clau D2.
Avinguda de Ferran Fabra, 3

Sòl	252 m ²
Sostre	320 m ²
Habitatges	4 ut
Plantes	PB+1PP

Article 196. Titularitat.

1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.
2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius del POUM.

Article 197. Règim general.

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. D'acord amb el que estableixen els articles 34.3 i 58.1 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals mitjançant qualificació específica del planejament general o en sòl qualificats de sistema d'equipaments situats en sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Les reserves incloses en solars

qualificats de sistema d'equipaments no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per d'equipaments públics locals.

3. D'acord amb allò que estableix el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, aquest POUM o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en àmbits de modificació de planejament general, i en determinats sectors, totalment o parcialment, al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics.
4. L'habitatge dotacional, segons estableix el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.
5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

Article 198. Condicions d'ús.

1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.
2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats a l'ús dominant d'habitatge i amb la funció concreta de l'habitatge, A les plantes baixes també s'hi admeten usos propis del sistema d'equipaments.

Article 199. Condicions d'ordenació i edificació.

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.
2. L'ordenació del sistema d'habitatge dotacional s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable.
3. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn, d'acord amb els paràmetres i la regulació establerta pel planejament que regula el seu establiment.

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 200. Disposicions generals.

1. Comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o dotats dels serveis urbanístics.
2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla parcial o d'un altre instrument de planejament, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procediment del planejament derivat.
3. Previ al seu enderroc, els Serveis tècnics municipals poden exigir que es documentin gràficament a efectes d'arxiu aquells edificis que, sense estar inclosos en el Catàleg de patrimoni, puguin considerar d'interès.

Article 201. Elements de regulació.

1. A l'efecte d'ordenar i garantir la gestió urbana, es delimiten polígons d'actuació que són objecte d'una regulació detallada per tal de garantir la cessió de sistemes, les càrregues urbanístiques, els aprofitaments i la implantació de les infraestructures necessàries per assolir el nivell de sòl urbà consolidat. En aquests àmbits no és necessari redactar cap planejament derivat d'ordenació.
2. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu la formulació de plans de millora urbana (PMU) per completar l'ordenació i la gestió d'aquells àmbits situats en sòl urbà no consolidat.

Article 202. Condició general sobre l'entorn urbà.

Qualsevol intervenció que es produeixi en sòl urbà ha d'assegurar la conservació dels valors ambientals i, la unitat urbanística i funcional de les relacions que s'estableixen entre la morfologia urbana de l'àrea intervinguda i la tipologia de l'edificació.

Article 203. Alineacions i rasants.

1. Els plànols d'ordenació defineixen les alineacions del sòl urbà, les quals resulten precisades, si cal, mitjançant plans de millora urbana es poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel POUM.
2. En tot allò que no resulti modificat pel POUM continuen vigents les actuals alineacions i rasants.

Article 204. Polígons i sectors d'actuació.

1. El POUM delimita en algunes àrees de sòl urbà polígons o sectors d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.
2. La delimitació de polígons d'actuació produeix els efectes previstos en la legislació urbanística vigent, garantir les cessions de sistemes, fer la reparcel·lació, cedir el 10 % d'aprofitament urbanístic, o completar altres càrregues vinculades a les obligacions dels propietaris de l'àmbit, com ara, les d'urbanització.

3. Quan el POUM no estableix l'ordenació detallada dels polígons serà necessari formular el pla de millora urbana corresponent. Quan l'ordenació està detallada s'actuarà mitjançant polígons d'actuació, els quals, es desenvoluparan per projecte de reparcel·lació i urbanització, si escau.
4. L'ajustament dels polígons d'actuació podrà ser fins un màxim del 5% de les superfícies grafiades pel POUM, prèvia justificació adient.
5. Es poden delimitar nous polígons d'actuació i plans de millora urbana atenent els supòsits i objectius previstos per la legislació urbanística vigent.

Els plans de millora urbana - PMU-, delimitats i regulats pel POUM són els recollits a l'article 33 de la normativa i, els polígons d'actuació urbanística els relacionats seguidament.

Polígons d'actuació urbanística, PAU.

- PAU-1. La Veïneteta, residencial.
- PAU-2. Mas Coll (finca Rifà), residencial.
- PAU-3. Mas Coll (Torrent de Can Pufarré, 2), residencial.
- PAU-4. Can Calderó i Can Serra, urbanització.
- PAU-5. Can Segura, residencial.
- PAU-6. Camí Baix de Tiana, urbanització.
- PAU-7. Escola Santa Maria del Pi i Can Cabús, urbanització.
- PAU-8. Carrer del Ginebró (entorn Can Rosselló), urbanització.
- PAU- 9. Torrent Vallbona - Isidre Pòlit, residencial.
- PAU-10. Cal Vell, urbanització.
- PAU-11. Carrer Onofre Talavera, residencial.
- PAU-12. Can Balcells, hotel i oficines

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA 8. CASA AMB JARDÍ.

Article 205. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu de la qualificació "Casa amb jardí", clau 8, és mantenir la qualitat urbana d'una part important del teixit del nucli antic de la població i el seu entorn mitjançant la preservació de la morfologia de les característiques arquitectòniques, de les cases tradicionals, dels espais lliures i de l'entorn històric en què s'inscriuen.

Comprèn solars del sòl urbà ocupats per edificacions amb jardí, situades a l'interior o a l'entorn del nucli antic. En tots els supòsits és convenient mantenir i preservar la seva imatge, pel fet de formar part de la fesomia i la memòria històrica de la població, la majoria de les seves cases estan incloses en àmbits de protecció ambiental i paisatgística i en finques catalogades.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat de forma general als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, i en detall als plànols P6 "Qualificacions de sòl urbà. Nucli antic" a escala 1/1000, s'identifiquen amb la clau urbanística 8.

Per a la regulació de les condicions compositives de l'edifici, els materials i les instal·lacions, s'aplicarà allò establert a l'article 221 d'aquestes normes corresponent a la qualificació 10 "Nucli antic", en tot allò no contemplat en la fitxa del catàleg de patrimoni ni en els articles d'aquesta qualificació 8, "Casa amb jardí".

En la qualificació "Casa amb jardí", clau 8, s'estableixen dues subzones:

- 8a** Casa amb jardí consolidada
- 8b** Casa amb jardí definida per planejament anterior al POUM.
- 8c** Casa amb jardí específica definida per planejament anterior al PGO de 1987

Article 206. Sistema d'ordenació.

1. El sistema d'ordenació de la qualificació "Casa amb jardí", clau 8, estableix dues regulacions clarament diferents: cases consolidades històricament, clau 8a, i cases que han estat afectades per un planejament adaptat recentment durant la vigència del PGO o pocs anys abans de la seva aprovació, clau 8b.
2. No s'admet la segregació de parcel·les, llevat de les excepcions establertes a les subclaus de zona. Caldrà mantenir la parcel·la original com a única i indivisible. Tot i la tramitació del POUM, es considerarà que totes aquelles edificacions i solars situats dins zona 8 pendents de resolució o incoació d'expedient, ja sigui per un requeriment o per una infracció urbanística, no seran admissibles fins que hi hagi una resolució ferma de l'òrgan o jutjats competents corresponents. El mateix és d'aplicació sinó s'han satisfet totes les obligacions urbanístiques dels planejaments aprovats.
3. L'ús principal i preferent és el d'habitatge unifamiliar o plurifamiliar. Alternativament, s'admet qualsevol dels altres usos compatibles dins la subzona 8 en substitució de l'habitatge o altres usos existents en el moment d'aprovació definitiva del POUM
4. El POUM considera que totes les cases són unifamiliars i tenen una sola entitat registral, llevat que disposin d'inscripció registral on s'acrediti que existeixen més entitats independents a l'habitatge principal inscrites amb anterioritat a l'aprovació del POUM.
5. Les cases amb masoveries o construccions annexes incorporades al volum principal o al seu entorn, podran computar que tenen més habitatges preexistents, si n'acrediten la seva existència registralment o amb documents històrics fefaents.

6. En tots els supòsits d'usos d'implantació de nous usos (plurifamiliar, mixt o específic) caldrà tramitar un Pla de millora urbana d'implantació d'usos i ordenació amb caràcter previ a la divisió horitzontal. En alguns supòsits caldrà redactar un projecte de reparcel·lació sobre la base del qual es concretaran els drets i càrregues de la propietat, en funció dels increments d'aprofitament que es generin, i d'acord amb el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. En el projecte de reparcel·lació s'establiran les cessions obligatòries dels sistemes públics de cessió que afectin les parcel·les, així com les cessions d'aprofitament derivades del possible increment d'aprofitament que es generi d'acord amb l'aplicació de la legislació d'urbanisme vigent.
6. Mentre no es tramiti un PAUM o un Pla especial d'ordenació de les cases amb jardí del municipi, per la divisió horitzontal i la introducció de més usos que el principal d'habitatges, caldrà la tramitació del Pla de millora urbana individualitzat tal i com s'ha exposat a l'apartat anterior.

Els paràmetres bàsics de regulació de la qualificació "Casa amb jardí", clau 8, són el sostre i el volum existent, l'ocupació, el nombre de plantes, l'alçada reguladora, i la densitat d'usos admesos.

La regulació gràfica d'alineacions i rasants de les parcel·les respecte de la parcel·la s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació de sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, i al plànol P6 "Qualificacions de sòl urbà. Nucli antic" a escala 1/1000.

Article 207. Condicions de parcel·lació i d'edificació.

1. 8a. Casa amb jardí consolidada.

La qualificació de la subzona 8a correspon a solars amb cases on cal mantenir el sostre, el volum, la composició de façana, el tipus de coberta i el programa d'habitatge o altre ús original existent o aprovat.

En les cases catalogades cal complir les determinacions de la regulació de la fitxa del Catàleg. No s'admet modificacions exteriors del volum principal.

La modificació dels forats de les façanes solament és possible si manté les proporcions i composició de la façana original, així com la imatge del conjunt. Els acabats de façana seran els regulats genèricament per aquesta normativa i pel Catàleg de patrimoni. Cal conservar els revestiments existents, sobretot si hi ha motlures, esgrafiats o altres elements decoratius.

La subzona 8a no admet ampliacions de l'edificació existent, s'admet mantenir el sostre i reordenar els volums de les construccions annexes al cos principal, d'acord amb les necessitats dels usos a implantar i amb l'objectiu d'alliberar d'afegits l'edificació originària. Els nous volums construïts resultat de la reordenació no superaran, en cap cas, l'alçada de la planta baixa existent adossada al nou volum, inclosa la coberta inclinada.

S'admet la divisió horitzontal de l'edificació per plantes. La densitat màxima serà d'un habitatge per planta de 200 m² de superfície mínima, sempre i quan es respectin les preexistències morfològiques de les edificacions, es mantingui la posició de l'escala existent i, es compleixi amb la regulació de la protecció del patrimoni i amb la legislació sectorial d'aplicació. En lloc d'un habitatge per planta també s'hi admet qualsevol dels altres usos principals admesos, però en aquest cas tota la planta s'haurà de destinar a aquest ús exclusiu.

Alternativament, també s'admet la divisió horitzontal vertical per edificis on la seva morfologia es compon a base d'una suma de volums organitzats orgànicament o clarament independents entre si, ja sigui físicament o formalment. En aquests supòsits, si es compleixen les mateixes condicions que en la divisió per plantes, s'admetrà la divisió horitzontal de l'edificació per volums independents, on cadascun dels volums independents tingui una superfície mínima total construïda de 200 m². Els volums han de ser totalment independents i destinats a un mateix ús des de la planta baixa fins a la coberta.

2. 8b. Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM.

La qualificació de la subzona 8b, correspon majoritàriament a solars amb cases i jardí preexistents de característiques similars a les de la subclau 8a, on s'hi ha admès la construcció d'un nou volum edificat o ampliació de l'existent, d'acord amb el planejament urbanístic.

Les cases qualificades amb la subclau 8b "Casa amb jardí definida per planejament específic PGO o POUM" poden incrementar el sostre, la densitat i, establir nous usos respecte de la casa o masia original. Les cases qualificades amb la qualificació 8b són: Can Casals, Cal Doctor, Cal Peixet, Can Calderó, Can Serra, Can Ferran, Can Rifà i Can Balcells.

En el cas de Can Balcells (antigues Caves Signat) i Can Rifà els polígons d'actuació urbanística respectius, PAU 12 i PAU2, n'estableixen la seva regulació específica al POUM: En el cas de Can Ferran l'ordenació ja es delimita pel POUM en el plànol P6.1.

2.1 Sector de Cal Doctor.

El sector de la MPGO de Cal Doctor, aprovat el 9 d'abril de 2003 per la CUB, incorporava els terrenys de 3 finques qualificades de Casa amb jardí són: Cal Peixet, Cal Doctor i Can Casals. El sector està consolidat, urbanitzat i recepcionat.

La normativa de cadascuna de les cases es regula tal i com segueix, adoptant com a base el planejament de l'any 2003.

La implantació dels usos admesos i la construcció de noves edificacions fins assolir el sostre total admès a cada finca es concretarà mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana, el qual valorarà i justificarà la implantació en relació als valors arquitectònics i naturals protegits de cada finca.

Can Casals

Qualificació:	8b
Catalogada:	ARQ 17
Ordenació:	Específica, indicada al plànol P5
Parcel·la mínima:	4.580 m ²
Ocupació màxima:	L'existent
Sostre màxim:	825,01 m ² st (edificació principal i annexes inclosos)
Densitat màxima:	2 habitatges
Alçada màxima:	L'existent
Nombre màx. plantes:	L'existent
Coberta:	Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)
Ús admès:	Els admesos en la qualificació 8a.

Riera Coma Fosca, 60

Cal Doctor

Qualificació:	8b
Catalogada:	ARQ 32
Ordenació:	Específica, indicada al plànol P5
Parcel·la mínima:	5.083 m ²
Sostre màxim:	1.024,44 m ² st (edificació principal, la "Casa Basca" i la "Barraca Valenciana", inclosos)
Densitat màxima:	4 habitatges
Alçada màxima:	7,50 m
Nombre màx. plantes:	PB+1
Coberta:	Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)

Riera Coma Fosca, 42-44

Ús admès: Els admesos en la qualificació 8a.

Cal Peixet

Riera Coma Fosca, 22

Qualificació:	8b
Ordenació:	Específica, indicada al plànol P5
Parcel·la mínima:	L'existent
Ocupació màxima:	L'existent.
Sostre màxim:	424,59 m² st (edificació existent inclosa)
Densitat màxima:	4 habitatges

En cas de substitució de l'edificació actual de Cal Peixet, la nova construcció s'haurà d'ajustar als paràmetres següents, a més del sostre i nombre d'habitatges fixats com a màxims:

Alçada màxima:	9,00 metres
Nombre màx. plantes:	PB+1
Separació mínima a carrer:	10 metres,
Separació mínima llindars:	5 metres
Coberta:	Coberta inclinada (pendent màxim 35%) o coberta plana
Ús admès:	Habitatge unifamiliar, plurifamiliar i oficines.

2.2 Sector de Can Calderó – Can Serra,

El sector de la MPO de Can Calderó- Can Serra, aprovada definitivament el 2 de març de 2006 per la CUB incorporava els terrenys de la finca de la masia de Can Calderó. El sector on es situa la casa no està urbanitzat, és sòl urbà no consolidat, és per aquest motiu que forma part del PAU 4,.

La normativa de la casa de Can Calderó es regula tal i com segueix, adoptant com a base el planejament de l'any 2006.

La implantació dels usos admesos i la construcció de noves edificacions formant conjunt arquitectònic a l'entorn de Can Calderó fins assolir el sostre total admès, es concretarà mitjançant la tramitació d'un pla de millora urbana, el qual, també valorarà i justificarà l'ordenació en relació als valors arquitectònics i naturals protegits de la finca.

Can Calderó

Avinguda sant Josep de Calasanç, 2

Qualificació:	8b
Catalogada:	ARQ 15
Ordenació:	Específica, indicada al plànol P6
Parcel·la mínima:	Finca original Can Calderó
Ocupació màxima:	L'existent
Sostre màxim:	L'existent
Alçada màxima:	L'existent
Nombre màx. plantes:	L'existent
Coberta:	Coberta inclinada (pendent màxim l'existent)
Ús admès:	Els admesos en la qualificació 8a.

La regulació de les noves edificacions a implantar en dues parcel·les segregables, o dins la mateixa parcel·la original si no es produeix la segregació total o parcial serà la següent:

Parcel·les segregables	S'admet la segregació de dues parcel·les respecte de la finca original
Parcel·les segregables	800 m ²
Edificabilitat neta	0,40 m ² st/m ² s
Sostre màxim	753,00 m ² st
Densitat màxima	2 habitatges
Alçada màxima:	7 metres respecte PB i 9,50 metres al carener.
Nombre màx. plantes	PB+1
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, en tots els supòsits. Els admesos a la clau 8a, solament en el cas de formar part del conjunt arquitectònic a l'entorn de Can Calderó, sense segregació. El conjunt arquitectònic estarà ordenat pel pla de millora urbana.

2.3 Can Ferran.

Can Ferran	Torrent Vallbona, 40-50, cantonada carrer Verdaguer
Qualificació:	8b
Ordenació:	Específica, indicada al plànol P6.1
Parcel·la mínima:	Parcel·la mínima 400 m ² . Màxim dues parcel·les. Les resultants de la cessió del sistema viari que l'afecta
Ocupació màxima:	250 m ² dividits en dos volums.
Sostre màxim:	500,00 m ² st
Densitat màxima:	4 habitatges, (màxim 2 per parcel·la)
Alçada màxima:	7,00 metres a ràfec i 9,00 a carener
Nombre màx. plantes:	PB+1, no s'admet terrasses a la coberta
Coberta:	Coberta inclinada (pendent màxim 30%)
Separació a finques veïnes:	Edificació existent sense separació Nova edificació mínim 2 metres
Separació a carrer:	Mínim 3 metres
Ús admès:	Habitatge unifamiliar o bifamiliar.

2.4 Can Rifà, PAU-2

Can Rifà	Carrer Mas Coll, 9
Qualificació:	8b
Ordenació i regulació:	Específica, indicada a la fitxa PAU 2
Superfície:	3.520 m ²
Ordenació:	Edificació existent alineada a passatge i ampliació
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta:	0,23 m ² st/ m ² s
Nombre màxim habitatges:	3 ut
Sostre màxim:	656 m ² (500 m ² existents)
Sostre màxim espai lliure semisoterrat o auxiliar:	36 m ² destinats a aparcament i traster
Nombre de plantes:	PB+1
Alçada reguladora màxima:	7,20 m
Ocupació màxima:	L'indicada al plànol
Separació mínima l'indars:	4 metres a tots els l'indars de la parcel·la, inclosos els soterranis, excepte en la part alineada al passatge
Acabats:	Conservar els elements protegits pel patrimoni local
Ús principal:	Habitatge unifamiliar en filera dins volum a conservar

2.5 Can Balcells

Can Balcells	Carrer de Charles Rivel, 6-8
Qualificació:	8b
Catalogada	ARQ 004
Ordenació i regulació:	Específica, indicada a la fitxa PAU 12
Superfície:	4.777 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat neta	0,29 m ² st/m ² s
Sostre màxim existent:	550 m ²
Sostre màxim ampliació:	850 m ²
Sostre màxim total:	1.400 m ²
Parcel·les:	Única i indivisible
Nombre de plantes:	PB+1 ampliació
	Volum actual edifici existent
Alçada reguladora màxima:	7,50 m ampliació
Ocupació sobre rasant:	D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica
Ocupació sota rasant:	L'edificació existent més els accessos i vestíbul del celler soterrats.
Separacions a l'indars:	D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica
Acabats :	Determinar Pla de millora urbana
Ús principal:	Hoteler, oficines i, els admesos per la qualificació 8a solament dins la casa protegida de Can Balcells. En soterrani, celler i comercial restringit a venda pròpia.

3. 8c. Casa amb jardí definida per planejament anterior al PGO de 1987

Situació: Passeig Antoni Borrell cantonada carrer Doctor Mas de Xaxars.

Qualificació de finques indivisibles formades per la casa i el jardí però amb característiques diferents a les cases tradicionals de la subclau 8a i 8b, són provinents de la qualificació 8a del PGO i no tenen cap construcció antiga al seu terreny.

Les finques amb la qualificació 8c poden mantenir l'habitatge i el jardí existent però no s'hi admeten segregacions, divisions horitzontals, increments de sostre i increments d'alçada reguladora.. S'hi admet tot tipus d'obres de reforma, millora, rehabilitació i reconstrucció, sempre i quan mantinguin, la densitat, el sostre, i el nombre de plantes existent. L'ús admès és el d'habitatge unifamiliar.

També s'hi admeten els usos complementaris d'aparcament i magatzem vinculats a l'habitatge.

Article 208. Instal·lacions i construccions auxiliars admeses en l'espai lliure de la parcel·la.

Regulació per a totes les subzones de la qualificació Casa amb jardí, clau 8.

1. A totes les subzones, es permet la instal·lació de piscines, barbacoes, pèrgoles i pistes esportives sense murs perimetrals en una superfície no superior al 10% de l'espai lliure de la parcel·la, sempre que no entrin en contradicció amb les regulacions de protecció de la fitxa del Catàleg de patrimoni.
2. Cal prioritzar la conservació i recuperació dels safareigs i les basses situats al pati lliure de la parcel·la i reutilitzar-los abans d'admetre la construcció de noves piscines.

3. L'alçària màxima de les pèrgoles i les construccions auxiliars serà de 3,50 metres. La resta d'instal·lacions i elements auxiliars no podrà superar els 2,50 metres d'alçada.
4. Totes les instal·lacions i construccions auxiliars s'han de separar dels límits de parcel·la un mínim de 3 metres, llevat que estiguin mancomunades amb el veí o adossades al mur de contenció al que s'uneixin en tota l'alçada.

Article 209. Condicions d'ús i aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris, de les subzones amb la qualificació "Casa amb Jardí", clau 8, s'estableixen de forma genèrica dins el capítol 4 del Títol II 'Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús'.

Regulació per a totes les subzones de la qualificació, Casa amb jardí, clau 8.

1. Per materialitzar la divisió horitzontal caldrà garantir, com a mínim, les reserves de places d'aparcament que el POUM estableix per l'ús d'habitatge i per la resta d'usos a implantar dins la parcel·la, d'acord amb la superfície i usos proposats. En cas que les reserves d'aparcament no es puguin emplaçar en la mateixa finca, faran les reserves segons es detalla a l'article 131 d'aquesta normativa, a més caldrà acreditar registralment la compra de les preceptives places d'aparcament vinculades a la finca.
2. Únicament s'admet la implantació d'aparcament soterrat a una planta, sempre i quan l'acabat exterior de la coberta de l'aparcament mantingui l'estat original anterior a la implantació de l'aparcament. La implantació i execució de l'aparcament ha de ser compatible amb la regulació del Catàleg de patrimoni i la normativa del POUM. En compliment de les regulacions d'aquest article el Pla de millora urbana per la implantació d'usos a la finca establirà, l'ocupació màxima de l'aparcament en superfície i/o soterrat dins l'espai lliure de parcel·la.
3. Caldrà respectar tots els murs de pedra i altres elements que el POUM protegeix específicament a l'hora de realitzar qualsevol actuació de reforma, enderroc o obra nova, inclosos els accessos a un eventual aparcament. Cal mantenir la vegetació existent, sobretot els elements naturals protegits, els elements naturals no protegits es poden reordenar i traslladar en cas de renovació o replantació d'espècies, ara bé, sempre s'ha de mantenir l'ocupació i les característiques de la vegetació existent al jardí de les cases. El pla de millora urbana establirà l'ordenació del jardí a partir d'un plànol topogràfic general de l'estat actual amb la vegetació existent els murs de pedra i altres elements de qualitat a conservar.
4. Les condicions generals dels paràmetres d'ús referits a l'edificació estan regulades en els articles 116 a 127 i per les dotacions mínimes d'aparcament en els articles 128 a 131.

Article 210. Usos admesos.

1. Els usos admesos a la qualificació 8a, "Casa amb jardí, Consolidada" són:
 - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
 - Altres usos admesos:
 - Administratiu.
 - Assistencial.
 - Comercial en planta baixa. Màxim 300 m².
 - Educatiu
 - Estacionament i aparcament restringit a les necessitats de la parcel·la
 - Hoteler.
 - Oficines.

- Residències comunitàries especials, solament en la modalitat de residències d'estudiants o similars.
- Restauració.
- Civicocultural.

2 Usos admesos a les qualificacions 8b i 8c,

Qualificació 8b: Regulats per cada casa de l'apartat 2 de l'article 207
Qualificació 8c: Regulats a l'apartat 3 de l'article 207

3. Els usos admesos a les qualificacions 8a i 8b estaran limitats al que estableixi la fitxa del Catàleg de patrimoni corresponent a cada casa amb jardí.

SECCIÓ SEGONA. ZONA 9. DOTACIONS PRIVADES D'INTERÈS COMUNITARI

Article 211. Definició, objectius i àmbit.

La qualificació “Dotacions privades d'interès comunitari” clau 9, comprèn els sòls de titularitat privada que estan destinats a usos públics i socials degut al seu interès col·lectiu i comunitari. En aquesta qualificació no s'admeten els usos d'habitatge o terciaris, els usos admesos són els mateixos que al sistema d'equipaments, la seva qualificació genèrica és la clau 9a. A la finca de la Torre del Governador, a més dels usos d'equipament s'hi admeten els usos d'oficines i hotelers per la complexitat i la gran dimensió de la finca, tal i com es regula a la qualificació, clau 9b, i al PMU1. A la qualificació, clau 9c, a més dels usos d'equipament s'admeten els usos d'aparcament i de serveis privats.

Les dotacions privades es justifiquen per les demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població i perquè complementen els sistemes d'equipaments locals.. En la majoria dels casos provenen del desenvolupament de planejament històric aprovat definitivament que no en determinava la seva cessió pública. El POUM tampoc preveu el seu destí a titularitat pública. Cap d'aquestes finques és d'interès que siguin expropiades i per això han estat excloses de la qualificació de sistemes.

En el quadre de l'article 213 de la normativa urbanística del POUM es detalla la relació de Dotacions privades d'interès comunitari i s'hi regula la superfície de sòl, l'edificabilitat i els usos admesos,

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 9.

En la qualificació “Dotacions privades d'interès comunitari” clau 9, s'estableixen les següents subzones:

- 9a** Dotacions privades d'interès comunitari.
- 9b** Dotacions privades d'interès comunitari, hotelier i oficines.
- 9c** Dotacions privades d'interès comunitari, aparcaments i serveis.

Article 212. Sistema d'ordenació

La titularitat de totes les finques qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari és privada i no es troben afectades de sistema.

Les característiques diferencials de cada subzona són les següents:

1. 9a Dotacions privades d'interès comunitari

Admet usos propis coincidents amb el sistema d'equipament públic o privat, d'acord amb les preexistències o els nous usos a implantar.

2. 9b Dotacions privades d'interès comunitari, hotelier i oficines

Admet usos propis de sistema d'equipament públic o privat més els usos, hotelier i oficines.

Les modificacions de qualsevol dels paràmetres contemplats en el quadre de l'article 213 d'aquesta normativa requerirà la tramitació d'una modificació del pla d'ordenació urbanística municipal.

L'ordenació la volumètrica, el sostre, els usos i altres paràmetres de regulació necessaris per a la implantació de nova edificació i o nous usos respecte els existents es determinarà mitjançant la tramitació d'un nou Pla de millora urbana..

3. 9c Dotacions privades d'interès comunitari, aparcaments i serveis.

Admet usos propis de sistema d'equipament públic o privat més els usos, d'aparcament privat i serveis tècnics.

Les modificacions de qualsevol dels paràmetres contemplats en el quadre de l'article 213 d'aquesta normativa requerirà la tramitació d'una modificació del pla d'ordenació urbanística municipal.

L'ordenació, la volumètrica, el sostre, els usos i altres paràmetres de regulació necessaris per a la implantació de nova edificació i o nous usos respecte els existents es determinarà mitjançant la tramitació d'un nou Pla de millora urbana..

Article 213. Condicions de parcel·lació, edificació i d'usos admesos.

Totes les dotacions privades d'interès comunitari constitueixen una única parcel·la indivisible destinada a una o varies activitats dotacionals dins la mateixa propietat. No s'admet la segregació de les parcel·les, l'estructura de la propietat serà l'anterior a la de la data d'aprovació del POUM.

Els usos i l'edificabilitat neta de cada dotació privada d'interès comunitari són els detallats al quadre següent.

DOTACIONS PRIVADES D'INTERÈS COMUNITARI					
Nom	Emplaçament	Clau Urbanística	Superfície sòl	edificabilitat neta màxima m2/m2	Usos admesos
SÒL URBÀ			102.844,26		
1 Equipament Alella Parc	Av. Antoni Gaudí, 2	9a	2.227,00	0,07	esportiu
2 Equipament Mas Coll	C/Vallès, 7	9a	4.614,03	0,07	esportiu
3 Equipament El Solell	Torrent Vallbona, 79	9a	2.600,00	0,07	esportiu
4 Gimnàs Sot del Marquès (Wellness)	C/Mercè Giral, 3	9a	1.865,00	0,17	esportiu
5 El Campanar	C/Dom Bosco, 7	9a	817,00	0,70	educatiu, religiós i civiocultural
6 Escola Hamelin	Riera Fosca, 3-5	9a	4.139,45	0,40	educatiu no reglat excepte universitari, administratiu, sanitari-assistència i civil-cultural
7 Instal·lacions esportives Sistres	C/Berlín, 8	9a	6.192,00	0,20	esportiu
8 Instal·lacions esportives	Camí Baix de Tiana	9a	1.450,00	0,20	esportiu
9 Les Hortènsies	Av. Sant Josep de Calasanç, 57	9a	8.253,00	0,60	sanitari assistencial
10 Residència geriàtrica Germans Aymar i Puig	Pg. Germans Aymar i Puig, 9	9a	5.129,93	1,00	sanitari assistencial
11 Residència geriàtrica Els Rosers	Av. Dels Rosers, 40	9a	595,32	0,80	sanitari assistencial
12 La Gavina	Av. Dels Rosers, 2-6	9a	2.969,40	0,60	sanitari assistencial
13 Can Torras	C/Ferrer i Guardia - Ctra. D'Alella km. 1	9a	5.562,20	0,76	sanitari assistencial
14 Instal·lacions esportives Can Teixidor	C/Ponent, 8	9a	8.324,00	0,07	esportiu
15 Escola Laie	C/Núria, 30	9a	6.593,00	0,60	educatiu, sanitari, assistencial, socio-cultural, administratiu i esportiu

16	Residència geriàtrica	C/Catalunya, 28	9a	2.519,23	0,98	sanitari assistencial
17	Escola Sta. Maria del Pino	Riera Coma Clara, 19 - 21	9a	4.295,00	0,50	educatiu
18	Escola bressol La Caseta	C/Verdaguer, 6	9a	793,00	0,50	educatiu
20	Residència geriàtrica	C/Vallespir, 17	9a	2.165,70	0,60	sanitari assistencial
21	Torre del Governador	Camí de Martorelles, 2	9b	28.889,00	0,23	docent, esportiu, cultural, religiós, hotelier i oficines
22	Bentzinera	Carretera BP-5002, km 1	9c	2.153,00	0,13	Bentzinera i serveis vinculats
23	Aparcaments privats	Carrer santa Eulàlia, 18	9c	1.480,00	1,00	Aparcament, serveis tècnics

Article 214. Condicions d'ús.

S'admeten usos coincidents amb els dels sistemes d'equipaments públics, d'acord amb el quadre de l'article 213, ja siguin com a principals o complementaris, la modificació d'aquests usos admesos per qualsevol altre ús admès als equipaments requerirà la tramitació d'un pla de millora urbana. Qualsevol altre ús que no sigui d'equipament és prohibit, excepte a la subclau 9b on també s'hi admet els usos hotelier i oficines i a la clau 9c on s'hi admet els usos de bentzinera i aparcament privat.

S'admeten usos complementaris vinculats a l'activitat principal necessaris pel seu funcionament ordinari, aquests usos s'han de determinar i regular mitjançant un pla de millora urbana, en cap cas tindran més del 5 per cent del sostre total destinat a l'ús principal.

Per desenvolupar l'ordenació i els usos de sòl admesos a les zones qualificades de Dotacions privades d'interès comunitari, clau 9, serà necessari redactar un pla de millora urbana, el qual establirà l'ordenació, la regulació, els usos i les condicions d'edificació, sempre en compliment de les determinacions del POUM. El pla de millora urbana justificarà que l'ordenació i els usos proposats s'integren adequadament amb l'entorn.

El pla de millora urbana justificarà que es compleix la normativa de reserves mínimes d'aparcament exigides pel POUM per a cada ús, així com, i la legislació sectorial que li sigui d'aplicació. Quan es tramiti un nou projecte d'edificació o d'ordenació mitjançant un projecte d'obres majors també caldrà complir les reserves d'aparcament. Les reserves d'aparcament es situaran dins el mateix solar on es realitza l'activitat, excepte en el cas que es justifiqui una solució alternativa o la seva innecessarietat.

Excepcionalment, s'admet un habitatge de 60 m² de superfície màxima en aquelles dotacions privades que es demostrï la necessitat d'un servei de vigilància o consergeria, el qual haurà de ser exclusiu al servei de l'activitat, en cap cas formarà una unitat registral independent respecte la finca original.

SECCIÓ TERCERA. ZONA 10. NUCLI ANTIC.

Article 215. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu de la qualificació "Nucli Antic", clau 10, és la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, així doncs, les normes regulen principalment la reforma, la rehabilitació, la substitució i la reconstrucció de l'edificació antiga, i a més, la construcció de nova planta de parcel·les buides. També es regula la preservació estricta dels entorns i construccions d'interès històric, artístic incorporades al Catàleg de patrimoni.

Comprèn les edificacions que conformen el nucli antic de la població i l'àmbit del barri del Canonge, situat al sud de la C-32.

La conservació de l'estructura urbana i edificatòria estableix que cal mantenir els espais lliures de parcel·la i l'ocupació de l'edificació, per tal de garantir la qualitat urbana existent. Tampoc s'incrementen les alçades predominants al nucli antic, llevat d'aquells casos que ho justifiqui la major amplada del carrer o l'esponjament de l'entorn.

Els barris d'aplicació d'aquesta qualificació estan regulats als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i els plànols P6 "Qualificació de sòl urbà nucli antic" a escala 1/1000, on s'hi regulen, la fondària edificable, els espais lliures de parcel·la i el nombre de plantes admeses sobre rasant, s'identifiquen amb la clau urbanística 10. Són àmbits del nucli històric:

1. Les illes del nucli antic delimitades per la riera de la Coma Clara, la Riera Fosca, el passeig dels Germans Aymar i Puig, el carrer Calderó, el carrer Sant Vicenç Ferrer i el passeig de la Creu de Pedra.
2. El Rost, a llevant del nucli antic.
3. El carrer de Verdaguer, que connecta el torrent de Vallbona i l'avinguda de Sant Josep de Calassanç.
4. El carrer del Canonge, sota l'autopista C-32.

En la qualificació, "Nucli antic" clau 10, es distingeixen varis teixits preexistents i diferenciats, als quals, els hi corresponen diferents subzones urbanístiques atès que tenen una morfologia que cal reconèixer per mantenir o recuperar les característiques de nucli històric.

En la qualificació "Nucli antic" clau 10, s'estableixen les següents subzones:

10a Alineació a vial

10b Alineació i pati tradicional a mantenir

10c Edificació específica

10d Edificació específica dins un sector o polígon POUM

10e Edificació específica anterior al PGO

Article 216. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació predominant dins la qualificació "Nucli antic" clau 10, és el d'edificació amb alineació a vial entre mitgeres i la d'edificació específica o singular amb una important presència d'espai lliure de parcel·la que es vol respectar i mantenir per evitar la densificació del nucli històric. Aquests models d'ordenació combinen els edificis d'habitatges unifamiliars o plurifamiliars, conjuntament amb altres usos, majoritàriament el comercial en planta baixa.

La regulació de les construccions de la qualificació, "Nucli antic" clau 10, es realitza de manera concurrent per aquestes Normes i per les fitxes dels béns incorporats al Catàleg de patrimoni del POUM.

L'ús dominant en aquesta zona és el d'habitatge. En planta baixa també s'admet l'ús comercial i el d'oficines, limitats a 300 m² de superfície per establiment. No s'admet l'ús d'habitatge de nova implantació a la planta baixa de les finques situades a la façana de la rambla d'Àngel Guimerà, entre el carrer de les Heures i el passeig de Ferran Fabra, ara bé, transitòriament s'hi admeten tots els habitatges existents mentre perdurin.

Els sectors de planejament situats dins l'àmbit o a l'entorn immediat del nucli antic es desenvoluparan amb respecte a aquest teixit, i es regularan per a la seva integració amb l'arquitectura, la urbanització i els materials d'acabat. És per aquest motiu que, s'assigna la qualificació específica, subclau 10d, als sectors que s'han de desenvolupar dins el nucli antic mitjançant pla de millora urbana o mitjançant polígon d'actuació urbanística, subclau 10d.

En la qualificació de la subzona, "Edificació específica anterior al PGO" clau 10e, les edificacions que tenen més sostre o alçada reguladora que l'admesa en aplicació de les determinacions del POUM estaran en situació de volum disconforme tal i com ja preveia el PGO revisat, malgrat tot, s'hi admet el manteniment, la conservació, la reforma, la rehabilitació i la millora dels edificis existents.

La regulació gràfica d'alineacions i rasants de les parcel·les s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació de sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000. La regulació de l'ocupació de les edificacions, l'espai lliure de parcel·la, el nombre de plantes i les alineacions queden fixades gràficament i en detall als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic" a escala 1/1000.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació d'aquesta zona són: l'alineació o la retirada de l'edificació respecte el carrer, l'espai lliure de parcel·la, l'alçada, el nombre de plantes, el pla de façana, l'ocupació de la parcel·la, el pati d'illa i els usos.

Article 217. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones "Nucli antic" clau 10, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Nucli antic" clau 10, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació: Segons article 65 Títol II

Subzones

- 10a Alineació de vial

Edificació amb alineació a vial interna al nucli antic on s'admet l'agrupació i segregació de parcel·les. Quan es produeix l'addició de tres parcel·les o més, o quan l'addició superi els 10 metres de façana, el projecte d'edificació resultant de l'addició haurà de ser unitari i haurà de mantenir el caràcter de l'estructura parcel·laria actual amb les característiques de l'edificació tradicional del nucli històric i del carrer, les longituds de façana de la parcel·la resultant es composaran amb trams de longituds entre 5 i 6 metres. Admet l'edificació unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar

- 10b Alineació i pati tradicional a mantenir

Edificació amb alineació a vial interna al nucli antic on no s'admet l'agrupació i segregació de parcel·les. No es permet l'addició de parcel·les i cal mantenir l'estructura parcel·laria actual. La morfologia arquitectònica i el pati tenen característiques unitàries conjuntament amb l'edificació principal que cal mantenir.

L'edifici de Can Duran està qualificat amb la subclau 10bp perquè els usos addients per un edifici d'aquestes característiques són menors i diferents respecte els propis de la subclau 10b, així també ho contempla el Catàleg de patrimoni arquitectònic. En aquest cas, l'ús comercial de la planta baixa s'admet a tota la superfície i el d'oficines també, atès que té una superfície inferior als 800 m² i a la planta pis s'hi admet com a compatible un habitatge per al titular de la l'activitat principal de la mateixa finca.

- **10c Edificació específica**

Edificació específica i singular interna al nucli antic on l'estructura parcel·laria actual s'ha de mantenir, afecta dues parcel·les concretes amb edificacions específiques, l'edifici de la Companyia i els habitatges de la prolongació del carrer santa Teresa número 5 i 7, als quals s'accedeix des del Torrent Vallbona a la placeta de Can Patatina darrera el Casal.

L'edifici de la Companyia està qualificat amb la subclau 10cp perquè els usos addients per un edifici d'aquestes característiques són menors i diferents respecte els propis de la subclau 10c, així també ho contempla el Catàleg de patrimoni arquitectònic. En aquest cas, l'ús comercial de la planta baixa s'admet a tota la superfície i el d'oficines també, atès que té una superfície inferior als 800 m².

- **10d Edificació específica sector POUM**

Edificació específica d'un sector o polígon del POUM interna al nucli antic on el planejament derivat o l'ordenació establerta pel polígon corresponent establirà l'estructura parcel·laria, respectant l'ordenació base proposada pel POUM. Les unitats de projecte hauran de garantir una bona integració amb l'entorn del nucli històric on se situen, mitjançant un projecte d'edificació unitari de cada volum edificat.

10e Edificació específica anterior PGO

No es permet la segregació ni l'addició de parcel·les; cal mantenir l'estructura parcel·laria actual, en cas d'una nova construcció, caldrà adaptar-la als paràmetres regulats al plànol P.6 i a la normativa de la qualificació 10a, mitjançant la redacció d'un pla de millora urbana i un projecte d'edificació unitari de cada volum.

2. Parcel·la mínima: Segons article 67 Títol II

Ateses les condicions de diversitat i fraccionament del parcel·lari del nucli antic no s'estableix una parcel·la mínima. Les noves parcel·les fruit de reparcel·lacions o segregacions d'existents en cap cas tindran una superfície inferior a 60 m², per tal de garantir unes condicions objectives d'habitabilitat mínimes.

Les parcel·les existents de superfície inferior a 60 m² s'han d'agrupar amb d'altres de veïnes si l'objectiu és destinar-les a un edifici plurifamiliar de 2 o més habitatges o, de 2 o més entitats registrals, sempre i quan no siguin preexistents.

S'admeten totes les parcel·les que tenen la superfície i/o façanes menors a les admeses com a mínimes si han estat escripturades amb anterioritat al 18 de febrer de 1987, data d'aprovació definitiva del PGO.

3. Front o façana mínima de parcel·la: Segons article 68 Títol II

L'amplada mínima de parcel·la amidada a la línia de façana serà de 4,50 metres per a les edificacions destinades exclusivament a habitatge unifamiliar o bifamiliar entre mitgeres, i de 5 metres per a les edificacions destinades a habitatge plurifamiliar entre mitgeres.

Les parcel·les resultants d'una agrupació han de respectar la tipologia del nucli antic i les característiques de seu teixit. Per tant, quan la longitud de façana d'un solar resultat de l'agrupació de vàries parcel·les sigui més gran de 10 metres, l'edificació s'haurà de dividir en unitats mínimes de façanes no inferiors a 5,00 metres ni superiors a 7,00 metres.

S'admeten totes les parcel·les que tenen la superfície i/o la façana menors a les admeses com a mínimes si han estat escripturades amb anterioritat al 18 de febrer de 1987, data d'aprovació definitiva del PGO.

Article 218. Condicions d'edificació.

Els paràmetres i disposicions comuns per la implantació de l'edificació de les subzones amb la qualificació "Nucli antic" clau 10, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de forma genèrica dins les Seccions del Capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones "Nucli antic" clau 10, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents.

1. Alçada reguladora referida al carrer: Segons article 79 Títol II

La regulació del nombre de plantes referides al carrer, s'estableix en detall per a totes les subzones als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1.000. En base a aquest nombre de plantes determinat a la documentació gràfica, s'estableix que l'alçada reguladora respecte la rasant del carrer a totes les subzones és:

Planta baixa - PB (I)	3,50 m
Planta baixa i 1 pis – PB+1 (II)	7,20 m
Planta baixa i 2 pisos – PB+2 (III)	9,50 m

S'admet incrementar l'alçada reguladora en un màxim de 50 cm per assolir l'alçada de les edificacions veïnes i amb la finalitat de millorar la integració i composició del conjunt. Aquest increment de l'alçada reguladora en cap cas comportarà un increment del nombre de plantes de l'edifici.

En la qualificació de la subzona 10e, els volums existents amb més alçada reguladora de l'admesa com a màxima es consideraran volum disconforme.

2. Punt d'aplicació alçada reguladora referida al carrer: Segons article 80 Títol II

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació de cap subzona, a totes les subzones l'alçada reguladora es prendrà referida al carrer, llevat de la subclau 10d on es determinarà a cada sector PMU.

3. Nombre de plantes referides al carrer: Segons article 81 Títol II

La regulació del nombre de plantes referides al carrer, s'estableix en detall per a totes les subzones als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000.

En la qualificació de la subzona 10e, els volums existents amb més nombre de plantes dels admesos com a màxims es consideraran volum disconforme

4. Front principal i front secundari: Segons article 83 Títol II

La regulació de les fondàries edificables respecte dels carrers determina quins són els fronts principals i els fons secundaris estan determinats conjuntament amb espais lliures de parcel·la, d'acord amb la regulació general.

5. **Fondària edificable:** Segons article 84 Títol II

La regulació de la fondària edificable de l'edificació per a totes les subzones es determina amb detall als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000, mitjançant la regulació gràfica dels espais lliures de parcel·la.

6. **Edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons article 88 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

L'edificabilitat màxima admesa a les subzones 10a, 10b i 10c és la resultant de sumar la superfície del gàlib d'ocupació en planta baixa pel nombre de plantes admès.

L'ocupació en planta baixa ve definida en detall als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1.000.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

En la subzona 10d, l'edificabilitat màxima està regulada a la fitxa de cada polígon o sector i dividida segons correspon entre els diferents usos admesos.

- **10e** Edificació específica anterior al PGO.

En la subzona 10e, l'edificabilitat màxima és la regulada als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000. Els volums existents amb més edificabilitat de l'admesa com a màxima es consideraran volum disconforme.

7. **Ocupació màxima de la parcel·la:** Segons article 91 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica
- 10e** Edificació específica anterior al PGO

El gàlib màxim d'ocupació de la parcel·la s'estableix amb detall per a totes les subzones als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

L'ocupació màxima de parcel·la està regulada a la fitxa de cada polígon o sector. En cap cas aquesta ocupació es pot superar.

8. **Densitat màxima d'habitatges neta:** Segons article 90 Títol II.

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

La densitat màxima neta admesa serà la d'1 habitatge cada 70 m² de sostre construït destinat a habitatge bifamiliar. Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia

plurifamiliar amb més de 2 habitatges, la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 90 m² de sostre construït destinat a habitatge. La limitació de densitat és necessària per mantenir les característiques del teixir històric, per reduir la mobilitat i reservar aparcaments suficients.

Per tal de garantir bones condicions d'habitabilitat no s'admeten habitatges que no tinguin com a mínim, façana amb front a vial o façana a pati de parcel·la de 9 m² de superfície mínima on es pugui inscriure un quadrat de 3 metres de costat o, façana a pati d'illa.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

La densitat màxima d'habitatges està regulada a la fitxa de cada polígon o sector i dividida respectant els altres usos admesos.

- **10e** Edificació específica anterior al PGO

La densitat admesa és igual al nombre d'habitatges existents resultat de la llicència aprovada.

9. Tanques: Segons article 99 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

Les tanques massisses tindran una alçada màxima de 2,50 metres d'alçada el carrer, excepte els barris i les tanques de pedra existents a protegir que mantindran l'alçada actual.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.
Les tanques estaran regulades a la fitxa de cada sector i al planejament derivat posterior.
- **10e** Edificació específica anterior al PGO

Les tanques tindran l'alçada concedida a la corresponent llicència d'edificació.

10. Adaptació topogràfica i moviments de terres: Segons article 100 Títol II

A totes les subzones, en l'interior del pati d'illa solament s'admeten els moviments de terres que estableixin el nivell del pati en un interval de més o menys 60 centímetres, respecte de la rasant original del terreny i la rasant de les finques veïnes.

11. Unitat mínima de projecte: Segons article 101 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica
- 10e** Edificació específica anterior al PGO

Cada parcel·la tindrà una unitat mínima de projecte.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM,

En els PAU cada parcel·la tindrà una unitat mínima de projecte.

Els PMU pendents de redacció establiran les unitats mínimes de projecte, dins l'ordenació i la regulació del sector.

12. Edificació principal i auxiliar: Segons article 104 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

A l'espai lliure de parcel·la d'aquestes subzones es poden construir edificacions auxiliars en planta baixa adossades al cos principal destinades a serveis de l'habitatge, com cuines, safareigs i banys, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la superfície de la parcel·la, sempre i quan ocupin com a màxim, el 30% de l'espai comprès entre l'edificació principal i el fons del solar. La superfície màxima de la construcció auxiliar serà de 20 m².

S'admet la construcció d'edificacions auxiliars destinades a aparcament en els supòsits que els patis posteriors de les parcel·les donin a un carrer amb tanca de 3 metres d'alçada, a la qual s'hi pot afegir un cos en planta baixa destinat a garatge de 20 m² de superfície màxima i de 3,20 metres d'alçada total màxima a carener.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars per a altres usos que no siguin complementaris o vinculats al d'habitatge.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal grafiada als plànols P6, per obtenir l'ocupació màxima admesa. El sostre de l'edificació auxiliar és complementari al de l'edificació principal.

L'alçada màxima total dels edificis auxiliars serà de 3,50 metres i en cap cas no pot superar l'alçada de la planta baixa a la qual s'adossa.

La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El volum de l'edificació auxiliar s'integrarà amb la resta de l'edificació a nivell formal i d'acabats; amb aquesta finalitat, els Serveis tècnics municipals podran admetre la coberta inclinada sempre i quan s'integrin amb les edificacions adjacents o adossades al nou edifici auxiliar.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM
- 10e** Edificació específica anterior al PGO

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars en aquestes subzones.

13. Planta baixa: Segons article 105 Títol II

El nombre màxim de plantes referides al carrer, s'estableix amb detall per a totes les subzones als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000.

La planta baixa tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 metres a totes les subzones, sempre i quan no es desdoblí amb un altell.

Solament s'admet la construcció d'altell si no se supera l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes admès per aquesta zona, llevat de la qualificació 10d on ho establirà el PMU corresponent.

14. Planta soterrani: Segons article 106 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir

10c Edificació específica

La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la un mínim de 3 metres. Solament podran sobrepassar aquesta distància si així també ho permet el gàlib d'ocupació de l'edificació sobre rasant; aleshores, coincidiran amb aquest límit del gàlib d'ocupació.

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà la mateixa que la de les plantes sobre rasant.

La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos, sempre i quan formi part de la propietat de la planta baixa des de la qual s'hi accedeixi pel seu interior.

Les plantes soterrani no computen a efectes de sostre o edificabilitat en el cas que es destinin a cellers, magatzem, serveis tècnics o aparcament. En la resta de supòsits amb usos iguals als de la planta baixa han de computar.

La resta de plantes soterrani i el primer soterrani es podran destinar a serveis tècnics de l'ús principal o a aparcament.

- 10d Edificació específica dins un sector POUM.

Les plantes soterrani estaran regulades pel Pla de millora urbana sobre la base de les determinacions de la fitxa del sector.

- 10e Edificació específica anterior al PGO,

Solament s'admeten les plantes soterrani en les condicions que estableix la llicència d'edificació del projecte original sobre el qual es va construir l'edifici existent.

En el cas de substitució de l'edificació serà obligatòria la construcció de plantes soterranis destinades a aparcament del mateix edifici, en compliment de la normativa del POUM.

15.Planta pis: Segons article 107 Títol II

En les actuacions d'obra nova o rehabilitació integral, a totes les subzones, l'alçada lliure mínima de les plantes pis sobre rasant destinades a habitatge serà de 2,70 metres.

16.Planta coberta: Segons article 108 Títol II

La coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 35%.

A totes les subzones, les cobertes es construiran en la modalitat d'inclinada o plana. Els materials d'acabat de les cobertes seran els tradicionals, ceràmics o similars.

En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten llacunes o finestres incorporades al pla de la coberta superiors a 1,60 m² de superfície en el total de cada vessant de la coberta.

Per damunt de la planta coberta solament s'hi admeten badalots i elements tècnics, fumerals, antenes o altres elements necessaris.

17. Planta sota coberta: Segons article 109 Títol II

A totes les subzones, la planta sota coberta sempre estarà vinculada a una entitat o habitatge de la planta inferior des del qual s'hi haurà d'accedir. En cap cas s'admet que formi part d'entitat o propietat amb accés independent.

18. Volum màxim d'un edifici: Segons article 110 Títol II

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació de les subzones, al plànol P6, s'hi estableix la fondària edificable i el nombre màxim de plantes sobre rasant que en determinaran el volum màxim.

A totes les subzones, el volum màxim resultant de l'aplicació de tots els paràmetres de la normativa general i particular.

19. Regles sobre mitgeres: Segons article 111 Títol II

A totes les subzones, les separacions entre terrats veïns podran ser massisses si no superen l'alçada de l'envolvent màxima ni els 1,80 metres d'alçada respecte el forjat sobre el que es recolzen.

20. Cossos sortints: Segons article 112 Títol II

A totes les subzones, excepte la **10d**, es prohibeixen els cossos sortints de l'alineació de façana cap al carrer. S'admeten als edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 112 del Títol II.

A totes les subzones, excepte la **10d**, els balcons o elements oberts a tres cares estan admesos si tenen les baranes calades amb muntants de barres d'acer similars a les originals de l'entorn. Els balcons no sobrepassaran els 20 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada inferior a 6 metres, i no sobrepassaran els 50 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada superior a 6 metres.

21. Elements sortints: Segons article 113 Títol II

A totes les subzones, excepte la **10d**, es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, llevat de les cornises i els ràfecs que podran sobresortir un màxim de 30 cm. S'admeten els elements sortints als edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 113 del Títol II.

22. Composició de la façana: Segons article 115 Títol II

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació de les subzones, però caldrà tenir en consideració els paràgrafs següents d'aquest article i allò regulat als articles 217 i 221.

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les façanes veïnes existents, la tipologia i la composició de la façana seguirà el mateix ritme i proporció de buits i plens que les edificacions històriques contigües o pròximes situades al nucli antic.

Les ventilacions i il·luminació de la planta construïda sota el díedre generat per pendents de la coberta es realitzaran en la mateixa coberta. Únicament s'autoritzaran en façana petits forats de ventilació amb una superfície màxima de ventilació de 0,10 m² per ventilar terrats a la catalana.

Els materials i acabats de les façanes es regulen a l'article 221.

Article 219. Condicions d'ús i aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació "Nucli antic" clau 10, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Nucli antic" clau 10. Les edificacions de nova planta o rehabilitació que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius al mateix edifici o solar faran les reserves segons es detalla a l'article 131 de la normativa.

Article 220. Usos admesos.

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones “Nucli antic” clau 10, del sòl urbà:

1. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
2. S'admeten, a més, els usos següents com a principals o complementaris:

Administratiu
Assistencial.
Comercial, superfície màxima 300 m².
Educatiu.
Estacionament i aparcament
Industrial. Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009.
Oficines.
Restauració.
Residències especials, solament en la modalitat de residències d'estudiants o similars.
Sòciocultural.

3. No s'admet l'ús d'habitatge de nova implantació a la planta baixa de les finques situades amb façana a la rambla d'Àngel Guimerà entre el carrer de les Heures i el passeig de Ferran Fabra, ara bé, transitòriament s'hi admeten els existents fins a la seva desaparició o transformació, mentre tant, s'hi podrà realitzar qualsevol tipus d'intervenció i obres.
4. Les finques qualificades amb la clau 10cp i 10bp corresponents a la Companyia i Can Duran, catalogades a les fitxes ARQ26 i ARQ 33, respectivament tenen usos admesos específics motivats a les característiques dels edificis i a les condicions que en determinen el seu ús tradicional, concretament els usos admesos són:

10cp	La Companyia. ARQ 26.	Comercial i oficines fins a 800 m2, edifici solament de planta baixa.
10bp	Can Duran ARQ 33.	Comercial i oficines, a la planta pis també s'hi admet un habitatge vinculat als titulars de l'activitat

Article 221. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

Condicions compositives, materials i instal·lacions a implantar dins les subzones “Nucli antic” clau 10:

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits seguint les condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los d'acord amb els emprats a les edificacions contigües.
2. La coberta serà plana, tipus terrat, o teulada, a dues o tres vessants. En totes les solucions s'utilitzaran materials ceràmics.
3. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que hi desentonin i que no s'adaptin al caràcter de l'entorn. Els elements decoratius i informatius, com ara els rètols, es col·locaran dins els forats de l'arquitectura.
4. Es consideren com a materials no aptes:

Aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada.
Gelosies.
Mur cortina.
Plafó de plàstic.

Pissarra.

Tancaments metàl·lics sense pintar, llevat de l'acer oxidat tipus corten.

Ceràmica vidriada.

Obra vista.

Tots aquells materials el tractament i implantació dels quals no corresponen amb les característiques tradicionals i històriques del barri.

5. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes.

6. Tractament general de la façana.

- Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit i el mur sobre el forat, amb una proporció màxima de forat del 40% de la superfície total de façana.

Les portes de garatge dels edificis inferiors a 9 metres de façana no superaran els 5,00 metres d'amplada.

- Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2-3, respectivament. A la superfície de façana predominarà el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge.

- Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 50 cm, àdhuc els de la planta baixa.

7. Tractament de la planta baixa.

- Material i colors.

En les obres de reforma, el tractament del material i el color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats o altres acabats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.

Quan una actuació permesa representi una alteració substancial del tractament de la textura i el color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana d'acord amb el mateix tipus d'acabat.

- Botigues i locals comercials.

Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma quan l'antiguitat i/o la qualitat ho justifiqui.

- Marquesines i tendals.

No s'admeten les marquesines fixes.

S'admeten tendals en els carrer de més de 6 metres d'amplada, sempre i quan siguin plegables i no sobresurtin més d'un quart de l'amplada del carrer (amb una extensió màxima de 3 metres). Els tendals en cap cas sortiran de la vorera cap a la calçada respecte l'edifici on es subjecten.

- Aparadors.

Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.

Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior s'hauran de tractar de manera que s'integrin amb l'arquitectura i l'entorn on estan ubicats.

Als edificis de façana inferior a 9 metres, l'ample màxim del conjunt format per l'aparador i l'accés no superarà els 5,00 metres, aquesta amplada es reduirà en la mateixa proporció de l'amplada de façana.

8. Balcons i finestres.

Els forats a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm.

Les baranes seran com es regulen a l'apartat 20 de l'article 218. No s'admeten baranes d'obra massissa.

9. Coronació.

S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana que, això no obstant, haurà d'enllaçar sempre a clavegueram d'aigües netes quan existeixi, sí no és així, es podrà abocar les aigües de pluja al vial.

S'admet la barana de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.

10. Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color igual que la façana.

11. Materials.

Seràn d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat a la calç dels colors exposats al punt 12, no s'admet l'acabat amb àrid projectat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, en cap cas tindran acabat polit i brillant.

La fusteria, les persianes i els detalls d'acabat o d'ornamentació poden ser de material lliure però justificadament integrat amb el conjunt, tot mantenint l'homogeneïtat formal i compositiva amb tots els elements de façana.

Els materials no aptes seran:

Aplacat de pedra d'aparell irregular, polit i brillant, gelosies, murs cortina, plafons de plàstic, pissarra, tancaments metàl·lics sense pintar, ceràmica vidriada, obra vista, i tots aquells materials que no responguin a les característiques tradicionals del nucli antic.

12. Color.

No s'admeten com a color de tractament generalitzat ni el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc i blanc). En elements puntuals com les baranes, tancaments lleugers, rètols i altres, s'admeten els colors negre, gris i blancs modificats o altres similars que no siguin de tonalitats bàsiques.

S'admet la gamma dels ocres, beixos, terrossos, argila i cendra als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents. Evitar el blanc, preferentment tonalitats trencades tipus color orxata o ós.

En els carrers de menys de 6 metres d'amplada s'hauran d'adoptar tonalitats clares de la gamma escollida per millorar la lluminositat de l'ambient.

13. Recomanacions de composició.

Es recomana compondre la façana d'acord amb eixos de simetria que la dividiran en trams equidistants. El nombre d'eixos seria:

Façanes de 4 fins a 6 m. 2 eixos - 3 eixos

Façanes de 6 fins a 9 m. 3 eixos - 4 eixos

Les amplades màximes de forats seran de 1,40 metres i les mínimes de 0,40 metres, respectant, com a mínim, una proporció entre la dimensió vertical i la horitzontal igual o superior a 1,40 metres.

A la planta baixa es permeten obertures de fins a 2 metres, que podran ser de 2,60 metres per a accessos a garatge.

SECCIÓ QUARTA. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA.

Article 222. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu principal és ordenar els teixits consolidats i mantenir la mateixa regulació del planejament aprovat anterior al POUM, sempre i quan no sigui incompatible amb les estratègies del nou pla.

La qualificació "Volumetria definida" clau 11, forma part del sòl urbà consolidat, s'assigna als solars situats fora del nucli antic on les condicions d'ordenació i d'edificació s'han consolidat o definit d'acord amb una llicència d'edificació o un planejament derivat, anterior o en desenvolupament del PGO. En el cas de manca de regulació específica d'un planejament anterior es regula a cada subclau urbanística amb paràmetres com, ocupació, volumetria, sostre, densitat i condicions d'aprofitament resultants de la concessió de la llicència corresponent.

La regulació de les diferents qualificacions de "Volumetria definida" clau 11, està recollida als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, conjuntament amb la normativa i les fitxes dels sectors de nova ordenació.

L'ús principal de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 és el d'habitatge en qualsevol de les tipologies, unifamiliar en filera, unifamiliar aïllat i plurifamiliar, sempre sota un model d'implantació de volumetria definida específica. A cadascuna de les subclaus s'hi admeten altres usos complementaris com el comercial, les oficines, els serveis professionals i un industrial específic.

El nivell de consolidació urbana en la majoria de les diferents subclaus és total, llevat d'aquells àmbits de sòl urbà no consolidat qualificats de "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" clau 11d, on la regulació de cada subclau s'estableix a la fitxa de cada polígon o sector de planejament i a la normativa.

També formen part de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 les actuacions amb règim de protecció oficial, ja siguin existents o de nova creació, les quals, poden estar vinculades al desenvolupament d'anteriors sectors de planejament, clau 11chp, o les qualificades de protecció oficial amb la clau 11hp.

La subzones qualificades de volumetria específica que tenen l'ordenació i els paràmetres fixats abans del POUM mantenen, majoritàriament, les regulacions o les condicions d'edificació aprovades al planejament anterior o a la llicència corresponents, són els solars qualificats amb les subclaus urbanístiques, 11a, 11b i 11c, tant si es van establir amb paràmetres anteriors al desenvolupament del PGO o posteriors al PGO.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 11.

En la qualificació "Volumetria específica" clau 11 s'estableixen sis subzones:

- 11a** Edificació consolidada anterior PGO 1987
- 11b** Volumetria definida per Pla anterior al PGO
- 11c** Volumetria definida en desenvolupament del PGO
- 11chp** Volumetria definida per a habitatge de protecció pública en desenvolupament del PGO
- 11hp** Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública
- 11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM

Article 223. Sistema d'ordenació.

Les subzones de "Volumetria definida" clau 11, poden acollir tipologies d'edificació unifamiliar o plurifamiliar, amb ordenació específica d'alineació a vial, aïllada o mixta.

La regulació general i particular de l'ordenació a les subclaus amb edificacions consolidades anteriors al POUM la determinen els planejaments i les llicències d'edificació aprovades anteriorment, les quals, van establir la seva implantació i el POUM les incorpora com a pròpies.

Per altra banda, a la qualificació de la subzona 11d s'estableix la regulació general i particular de les noves implantacions proposades pel POUM mitjançant les fitxes normatives dels sectors i polígons.

Quan es consideri convenient pels propietaris i d'interès públic transformar els teixits qualificats amb les subclaus 11a, 11b o 11c, caldrà tramitar un nou Pla de millora urbana i fixar la nova ordenació a partir dels paràmetres bàsics següents:

- L'edificació serà de la mateixa tipologia que l'existent, però opcionalment es podrà canviar a tipologia plurifamiliar en tots els supòsits.
- El nombre màxim de plantes serà el de l'entorn immediat.
- Caldrà mantenir o reduir l'ocupació original de l'àmbit de sòl privat en transformació.
- Caldrà mantenir l'edificabilitat neta resultant de l'aplicació dels paràmetres de cada subclau.
- Caldrà mantenir la densitat d'habitatges, solament es podrà incrementar la densitat si es produeix la transformació a habitatge plurifamiliar, amb les cessions de sistemes, la reserva d'habitatge protegit i les càrregues urbanístiques que estableixi la legislació d'urbanisme vigent, mitjançant la tramitació de la corresponent modificació puntual del POUM.
- L'estructura de la parcel·lació original es mantindrà, en tot cas solament es podrà agrupar, mai segregar.

Les característiques diferencials de cada subzona assignada als diferents teixits que formen part de la qualificació "Volumetria definida", clau 11 són les següents:

1. 11a Edificació consolidada anterior PGO 1987

Comprèn conjunts consolidats d'edificacions on es mantenen els aprofitaments i els usos actuals anteriors al PGO 1987, majoritàriament procedeixin de llicències molt específiques, les quals, per les seves característiques i posició són compatibles amb l'entorn de l'illa on es situen.

L'ordenació de l'edificació en volumetria definida incorpora 5 finques. Els aprofitaments bàsics s'estableixen mitjançant els gàlils d'ocupació, el nombre màxim de plantes, la densitat i els usos admesos.

Cadascun dels solars inclosos als àmbits qualificats amb la clau 11a té una subclau específica, són les següents:

Àmbit	Subclau	Illa
Ferran Fabra	11a1	Carrer Rost Passeig Maria Auxiliadora Avinguda Ferran Fabra
Baix de Tiana	11a2	Camí Baix de Tiana-Cementiri
Montals	11a3	Carrer Àfrica- Camp de futbol
Guilleries	11a4	Carrer Guilleries Carrer Rosaleda Carrer Mediterrània Carrer Masnou

Calderó	11a5	Carrer Calderó Carrer Sant Ignasi Passeig de la Creu de Pedra
---------	------	---

2. 11b Volumetria definida per Pla anterior al PGO

Comprèn conjunts consolidats dins àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen de Pla parcial o d'ordenació d'illa molt específica, aprovats definitivament abans de la data d'aprovació definitiva del PGO aprovat l'any 1987. Les regulacions del planejament aprovat s'incorporen al POUM com a normativa d'aplicació, abasta 7 àmbits.

Cadascun dels àmbits de planejament refósos amb la clau 11b té una subclau específica, són els següents:

Sector	Subclau	Illa
Edificis Vallbona	11b1	Passeig Marià Estrada Carrer del Greny Carrer Berenguer III El Gran
Solell	11b2	Passeig Marià Estrada Torrent Vallbona Passeig Antoni Borrell Carrer Doctor Mas de Xaxars

(Modificació de POUM publicada al DOGC el 16.09.2021)

Regulació solar passeig Antoni Borrell, 30

Qualificació	11b2
Ordenació:	Aïllada
Parcel·la mínima:	600 m ²
Façana mínima:	15m
Volum edificable:	2,40 m3/m2
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	7,50 m
Separació veïns:	6 m carrer 3 m altres lindars
Const. auxiliars:	Computen a efectes del volum edificable
Espai lliure:	Tot l'espai no ocupat per l'edificació principal
Seran d'aplicació els paràmetres de la qualificació ciutat jardí clau 13 per a tots aquells paràmetres no detallats a la qualificació 11b2.	

Habit. Centre Salut	11b3	Passeig Antoni Borrell Carrer Doctor Mas de Xaxars Carrer Garrofers
Habitat. Londres	11b4	Carrer Londres Carrer
Nova Alella	11b5	Torrent de Can Comulada Carrer Coll de Vendrans Carrer Onofre Talavera

3. 11c Volumetria definida en desenvolupament del PGO

Comprèn àmbits totals o parcials de diferents sectors amb plans aprovats en base al PGO, la seva ordenació volumetria definida per aquests plans. Els planejaments aprovats també en van definir l'aprofitament, i els paràmetres del sòl i dels volums edificables privats. Les regulacions de les

finques de sòl privat derivades de planejaments aprovats pel PGO s'incorporen en aquest apartat 3 de l'article 223 de la normativa del POUM.

Cadascun dels àmbits de planejament refósos amb la clau 11c té una subclau específica, són els següents:

Sector	Subclau	Illa	Expedient	Aprov. definitiva
Edifici Alella Parc	11c1	Carrer Salvador Dalí 1-3	PE 2002/4742 Sentència TSJC	2/6/2006
Mas Coll UA-12	11c2	Carrer Mas Coll Carrer de la Selva	ED 99/15	17/05/99
Can Puferrer	11c3	Torrent de Mas Coll	PE 1998/2062	25/4/2001
Can Calderó	11c4	Avinguda Àngel Guimerà	MPGO 2006/21082	26/07/2006
Cal Doctor	11c5	Torrent de la Coma Fosca	MPG 2006/23054 PP 2003/7997	22/02/2007 15/9/2004
Can Bertran/Vilana	11c6	Carrer de les Heures Torrent Vallbona Carrer Avellaners	PP1997/1560	5/11/1997
Unitat integ. UA1	11c7	Passeig Maria Auxiliadora Passeig Ferran Fabra	PP1999/364	20/9/2000
La Vera	11c8	Riera principal	MPGO2000/1965	14/02/2001
La Vinya	11c9	Carrer La Vinya	MPGO2002/977	17/02/2002
Can Segura	11c10	Carrers Londres, Gandesa i santa Gemma	MPGO2008/34055	13/11/2008

Respecte les qualificacions anteriors hi ha dos àmbits on encara no s'han completat les càrregues urbanístiques ni la urbanització, per aquests motius s'han delimitat els polígons d'actuació PAU 4 Can Calderó-Can Serra i PAU 5 Can Segura, la resta són sòl urbà consolidat.

En el cas dels àmbits que no han materialitzat el seu aprofitament durant la vigència del seu pla d'etapes o agenda, malgrat pertànyer a planejaments aprovats anteriorment, aquests s'han modificat o incorporat a altres sectors, és el cas de la unitat d'actuació no desenvolupada del sector de La Vera, incorporada al sector discontinu "PMU3, Crison, Can Viló i Can Bragulat.

Les noves propostes d'ordenació dels àmbits qualificats amb la qualificació 11c que no alterin els paràmetres bàsics del planejament es concretaran mitjançant la tramitació d'un pla de millor urbana.

La regulació detallada de cadascuna de les subclaus 11c corresponents al planejament aprovat durant la vigència del PGO es refonen i s'incorporen a la normativa en els quadres següents d'aquest apartat 3 de l'article 223.

EDIFICI ALELLA PARC.

Clau 11c1

Paràmetres generals

Qualificació	11c1
Illa	Carrer Salvador Dalí, 1-3

Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Paràmetres específics	
Parcel·la	3.258 m ²
Edificabilitat neta	0,80 m ² st/m ² s
Nombre màxim	12 ut
Parcel·la mínima	Indivisible
Façana mínima	10 m.
Ocupació màxima sobre rasant	40%
Ocupació màxima sota rasant	50% sense límit separació
Alçada màxima	6,80 m en tots els perímetres
Punt aplicació Alçada	Cota planta baixa fins arrencada de la coberta
Nombre màxim de plantes	PB + 1
Separació mínima del carrer	6 m
Separació mínima veïns	3 m
Separació mínima entre edificis	6 m
Alçada màxima de tanques	1,50 metres massisses
Usos admesos	Industrial 1 ^a categoria (taller estudi) admet l'habitatge en un 40% de la seva superfície

UA 12 MAS COLL

Clau 11c2

Paràmetres generals

Qualificació	11c2
Illa	Carrers Mas Coll i de la Selva
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Entre mitgeres

Paràmetres específics

Parcel·la mínima	7.288,16 m ²
Edificabilitat neta	0,88 m ² st/m ² s
Sostre màxim	6.370 m ²
Densitat màxima	24 habitatges
Longitud façana mínima	42,45 metres
Ocupació màxima sobre rasant	Segons plànols qualificació
Alçada màxima	7,00 m
Nombre màxim de plantes	PB + 1
Separació a límits parcel·la	Segons plànols qualificació
Regulació altres paràmetres	D'acord amb qualificació 13c1
Usos admesos	Habitatge unifamiliar

CAN PUFERRER

Clau 11c3

Paràmetres generals

Qualificació	11c3
Illa	Torrent de Mas Coll i Coma Fosca
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Paràmetres específics	
Superfície total	6.135,39 m2
Nombre màxim de parcel·les	3
Parcel·la A	Masia
Edificabilitat neta	0,2 m2st/m2s
Parcel·la mínima	4.132,71 m2
	S'admet la segregació d'una parcel·la de 2.000 m2 amb accés independent des del torrent de la Coma Fosca amb un camí lateral al torrent que tingui 4 metres d'amplada i situat a la cota 92,99 entre murs de protecció de les aigües del torrent
Façana mínima	Específica. 160 m torrent
Ocupació màxima sobre rasant	10%
Separació mínima al torrent	15 m totes les noves edificacions
Altres paràmetres	Regulació qualificació 13d2 per la parcel·la A i per la parcel·la potencialment segregable.
Parcel·la segregable	Regulació qualificació 13d2
Parcel·la B	Estudi
Edificabilitat neta	0,2 m2st/m2s
Parcel·la mínima	2.002,71 m2
Façana mínima	Específica 160 m torrent
Ocupació màxima sobre rasant	10%
Separació mínima al torrent	15 m totes les noves edificacions
Altres paràmetres	Regulació qualificació 13d2
Protecció general	11c3
Protecció masia Can Pufarré	ARQ56 Catàleg patrimoni
Protecció espais lliures privats	Protecció de la configuració topogràfica del terreny, dels murs de contenció preexistents, de les espècies vegetals i, en especial, el lledoners.

CAN CALDERÓ

Clau 11c4

Paràmetres generals

Qualificació	11c4	
Illa	Àngel Guimerà, Vinícola, Camí Can Serra	
Ordenació	Volumetria definida	
Tipologia	Aïllada	
Superfície total	7.512,72 m2	
Nombre màxim de parcel·les	Les existents i indivisibles	
Paràmetres específics	Illa 1 - clau 11c4*	Illa 2 - clau 11c4
Parcel·la	4.798,00 m2	2.722,00 m2

Parcel·la mínima	L'existent	L'existent
Façana mínima	L'existent.	L'existent.
Alçada reguladora màxima	Cotes Annex1 Fitxa PAU 4	Cotes Annex2 Fitxa PAU 4
Fondària edificable	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Nombre de plantes dels blocs	PB + 2 + Àtic	PB + 2
Planta baixa	Cotes Annex1 Fitxa PAU 4	Cotes Annex2 Fitxa PAU 4
Nombre màxim habitatges	46 hab.	30 hab.
edifici 1	12	
edifici 2	12	
edifici 3	11	
edifici 4	11	
edifici 5		30
Sostre màxim	4.410 m ²	2.260 m ²
edifici 1	1.152	
edifici 2	1.134	
edifici 3	1.062	
edifici 4	1.062	
edifici 5		2.260 m ²
Ocupació sobre rasant	40%	45%
Ocupació soterrani	50%	50%
Distància màxima entre blocs	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Distància mínima entre blocs	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Voladius màxims	Gàlib Annex1 Fitxa PAU 4	Gàlibs Annex2 Fitxa PAU 4
Cossos sortins	Al llarg de tot el volum, si s'escau	Al llarg de tot el volum, si s'escau
Cantell de sostre vist a façana	Gruix màxim 17 cm.	Gruix màxim 17 cm.
Unitats d'edificació	Illa 1 projecte unitari, Acabats façanes iguals illa 2	Illa 2 projecte unitari, Acabats façanes iguals illa1
Separacions a límits	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Pendent màx. de coberta	Coberta plana	Coberta plana
Tanques	1,80 m amb elements vegetals	1,80 m amb elements vegetals
Garatge	69 unitats	45 unitats

CAN DOCTOR

Clau 11c5

Paràmetres generals

Qualificació	11c5. Habitatge lliure
Illa	Torrent Vallbona, carrer Mas de Xaxars i Avinguda Jaume Rius i Fabra
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Superfície total sòl privat	22.935 m ²
Edificabilitat neta màxima	0,86 m ² st/m ² sòl
Densitat neta màxima	44,6 habit/hect neta
Nombre màxim de parcel·les	Les existents

Paràmetres específics

Parcel·la mínima	Les existents
Alçada reguladora màxima	9,70 m (PB+2)
Nombre màxim de plantes	D'acord plànol P5.6
Edificabilitat per unitat de projecte	L'existent
Ocupació	D'acord plànol P5.6
Densitat per unitat de projecte	L'existent
Separacions	D'acord plànol P5.6
Pendent màx. Coberta	< 35%
Ús principal	Habitatge plurifamiliar

CAN BERTRAN/CAN VILANA

Clau 10*

Paràmetres generals

Qualificació	10*
Illa	Carrer Les Heures
Edificabilitat màxima	3.413,60 m²st
Nombre màxim habitatges	32 ut
Ocupació màxima	D'acord amb plànol P5.6
Nombre màxim de plantes	9,00 m PB+2
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

CAN BERTRAN/CAN VILANA

Clau 11c6

Paràmetres generals

Qualificació	11c6
Illa	Carrers Avellaners i torrent Vallbona
Ordenació	Volumetria definida

Paràmetres específics

Residencial Clau 11c6

Tipologia	Volumetria específica
Parcel·la mínima	1.200 m²
Alçada reguladora màxima	9 m PB+2
Coef. d'edificabilitat net	1,00 m²st/m²s
Ocupació	D'acord amb plànol P5.6
Densitat màxima	67 hab/Ha
Separació vial	5 m
Separació a límits	3 m
Separació al fons de parcel·la	4 m
Longitud de façana	20 m
Pendent màx. Coberta	35%
Ús principal	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

UA1 UNITAT INTEGRADA

Clau 11c7

Paràmetres generals

Qualificació	11c7 i 11c7*
Illa	Passeigs Maria Auxiliadora i Ferran Fabra
Ordenació	Volumetria definida

Paràmetres específics

	11c7	11c7*
	Habit. unifamiliar alineació vial	Habitatge unifamiliar aïllat
Parcel·la mínima	165 m2	450 m2
Alçada reguladora màxima	7 m	7 m
Coef. D'edificabilitat net	0,75 m2st/m2s	0,60 m2st/m2s
Ocupació	60%	40%
	unitat arquitectònica de conjunt	
Separació vial	3 m	3 m
Separació a límits		3 m
Longitud de façana	7 m	15 m
Fondària edificable	18 m	
Sostre màxim	300 m2	300 m2
Garatge	en substitució de terres i d'acord rasant vial	en substitució de terres. 50 m2 i 3,5 m d'alçada
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i oficines	Habitatge unifamiliar i oficines

LA VERA

Clau 11c8

Paràmetres generals

Qualificació	11c8
Illa	Riera principal
Ordenació	Volumetria definida

Paràmetres específics

	11c8
Tipologia	Edificació plurifamiliar
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	L'existent
Coef. D'edificabilitat net	L'existent
Ocupació	D'acord amb el plànol P5.8
	Unitat arquitectònica de conjunt
Sostre màxim	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	65 ut
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar
	Comunitari, hostalatge, comercial amb sup.< a 800 m² venda, oficines, serveis privats, socio-cultural i religiós, recreatiu excepte les modalitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs, esportiu, sanitari assistencial. Garatge i serveis tècnics de l'edifici en planta soterrani.No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

CAN SEGURA

Clau 11cS

Paràmetres generals

Qualificació	11cS
Illa	Carrer Londres, carrer santa Gemma, carrer Via Gandesa
Ordenació	Volumetria definida

Paràmetres específics 11cS

Tipologia	Plurifamiliar aïllada
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	7 m.
Nombre de plantes	PB + 1 + espai sotacoberta
Planta baixa	Situada a +/- 1 m respecte la rasant de la vorera
Sostre edificable	1.460,00 m²st
Ocupació	D'acord gèl·lib documentació gràfica
Ocupació soterrani	100% reculat 3 m. del límit de carrer
Voladius màxims	Elements sortints fins a 1,50 m de vol. No s'admeten cossos sortints
Nombre màxim habitatges	12 ut
Unitats d'edificació	3 unit. en projecte unitari
Separacions a l'indars	3 m. D'acord amb gèl·lib documentació gràfica

4. 11chp Volumetria definida per a habitatge de protecció pública en desenvolupament del PGO

Comprèn àmbits totals o parcials de diferents sectors amb plans aprovats en base al PGO, on l'ordenació volumetria dels edificis destinats a habitatge de protecció oficial està definida per aquests plans. Els terrenys que formen part d'aquesta subzona estan situats al sector de Cal Doctor, i al carrer de les Heures, 1-7 en desenvolupament del sector de Can Bertan - Can Vilana.

Els planejaments aprovats que incorporen habitatge de protecció oficial també en van definir l'aprofitament, els paràmetres edificatoris i els volums edificables privats. Els plans en qüestió s'incorporen a aquest apartat 4 de l'article 223 de la normativa del POUM.

Cadascun dels àmbits de planejament refósos amb la clau 11chp té una subclau específica, són els següents:

Sector	Subclau	Illa	Expedient	Aprov. definitiva
Cal Doctor	11chp	Torrent de la Coma Fosca	MPG 2006/23054 PP 2003/7997	22/02/2007 15/9/2004
Can Bertran/Vilana	11chp	Carrer de les Heures Torrent Vallbona Carrer Avellaners	PP1997/1560	5/11/1997

La regulació detallada de cadascun dels planejaments aprovats abans exposats qualificats amb la clau 11chp es refonen i s'incorporen de forma individualitzada a la normativa en els quadres següents.

HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ

CAN DOCTOR

Clau 11chp

Paràmetres generals

Qualificació	11chp
Illa	Torrent de la Coma Fosca
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Superfície total	2.192 m ²
Nombre màxim de parcel·les	2

Paràmetres específics

Parcel·la mínima	Les existents
Sostre total màxim	4.300 m ² st
Alçada reguladora màxima	9,70 m
Edificabilitat per unitat de projecte	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	61 ut
Nombre màxim plantes	PB+ 2
Ocupació	L'existent
Pendent màx. Coberta	< 35%
Ús principal	Habitatge plurifamiliar en règim de protecció HPO

CAN BERTRAN/CAN VILANA

Clau 11chp

Paràmetres generals

Qualificació	11chp
Illa	Carrer Heures cantonada carrer Àngel Guimerà
Tipologia	Alineació a vial específica
Nombre màxim de parcel·les	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	8 ut

Paràmetres específics

Altura reguladora màxima	9,00 m (PB+2)
Sostre màxim	829,50 m ² st
Ocupació	D'acord amb el plànol P5.6
Longitud de façana	L'existent
Fondària edificable	L'existent
Pendent màx. Coberta	35%
Ús admés	Habitatge plurifamiliar en règim de protecció HPO

LA VINYA

Clau 11chp

Paràmetres generals

Qualificació	11chp
Illa	Carrer La Vinya carrer Forn d'en Masquet
Ordenació	Volumetria definida

Paràmetres específics 11chp

	Habit. unifamiliar entre mitgeres
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	7 m
Ocupació	D'acord amb el plànol P5.8
	Unitat arquitectònica de conjunt
Sostre màxim	1792 m²st
Nombre màxim d'habitatges	16 ut
Edificacions auxiliars	25 m² per cada habitatge
Garatge	Comunitari en substitució de terres i d'acord rasant vial
Regulació general	Per tots els altres paràmetres s'aplicarà la regulació de la qualificació 13b1
Usos admesos	Habitatge unifamiliar en règim de protecció oficial

5. 11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública

Volumetria definida per incrementar les dotacions d'habitatge en règim de protecció pública. Es proposa destinar una illa que tindrà la regulació específica corresponent que es determina posteriorment. L'illa està situada al barri de la Serreta i està delimitada pels carrers dels Figuerals, Canigó, Nou Pins i Núria..

En la qualificació 11hp, caldrà realitzar un projecte de reparcel·lació sempre i quan la materialització dels aprofitaments i de les càrregues urbanístiques que es puguin derivar així ho requereixi per l'existència de més d'un propietari.

6. 11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

Edificacions de volumetria específica situades dins de sectors de nova creació del POUM on l'ordenació, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques s'estableixen mitjançant el planejament derivat corresponent a cada sector o polígon. Les qualificacions amb subclau 11d hauran de respectar els estàndards de la fitxa corresponent i la seva regulació.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada referida a parcel·la, el nombre de plantes, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a llindars i els usos.

Article 224. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones "Volumetria definida" clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Volumetria definida" clau 11, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació:

Segons article 65 Títol II

Subzona

Parcel·lació i reparcel·lació

11a, 11b, 11c i 11chp

L'existent, única i indivisible

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i de la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública

Caldrà realitzar una nova parcel·lació per complir amb la nova regulació urbanística de l'illa, atès que les característiques de la parcel·lació existent poden ser incompatibles amb la regulació de la subzona. També s'haurà de realitzar un projecte de reparcel·lació sempre i quan la materialització dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que es puguin derivar així ho requereixi.

2. Parcel·la mínima:

Segons article 67 Títol II

Subzona

Parcel·la mínima

11a, 11b, 11c i 11chp

L'existent, única i indivisible

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:

- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins

750 m²

3. Front o façana mínima de parcel·la:

Segons article 68 Títol II

Subzona

Façana mínima

11a, 11b, 11c i 11chp

L'existent, única i indivisible

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:

- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins

30 metres

Article 225. Condicions d'edificació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones "Volumetria definida" clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Volumetria definida" clau 11, referits al carrer, a la parcel·la, a l'illa o a l'edificació són els següents:

1. Alineació de l'edificació: Segons article 78 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Separació de carrer</u>
11a, 11b, 11c i 11chp	L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	Mínim, les separacions a límits de parcel·la.

2. Alçada reguladora referida a la parcel·la: Segons tipus, article 94 del Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
11a, 11b, 11c i 11chp	L'existent referida a la parcel·la.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	7 metres a l'arrencada de la coberta 9,50 metres a la coronació de la coberta inclinada

3. Nombre de plantes referides a la parcel·la: Segons article 96 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
11a, 11b, 11c i 11chp	L'existent referida a la parcel·la.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	PB+1

4. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la: Segons articles 87 i 88 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
11a, 11b, 11c i 11chp	D'acord amb la regulació respectiva de cada subclau i la resultant d'aplicar el gàlib d'ocupació i el nombre màxim de plantes admés.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	0,55 m² st/m² sòl.
5. Ocupació màxima de la parcel·la:	Segons article 91 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
11a, 11b, 11c i 11chp	L'existent, d'acord amb els gàlibs regulats als plànols de qualificació P5 per a cada subclau.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	30%
6. Nombre màxim d'habitatges:	Segons article 90 Títol II.
<u>Subzones</u>	
11a, 11b, 11c i 11chp	.
11a	Unifamiliars Plurifamiliars
Ferran Fabra 11a1	16 ut 30 ut7 ut
Baix de Tiana 11a2	80 ut
Montals 11a3	47 ut 24 ut
Guilleries 11a4	12 ut
Calderó 11a5	Unifamiliars Plurifamiliars
11b	5 ut 14 ut
Edificis Vallbona 11b1	24 ut
Solell 11b2	9 ut
Habit. A. Borrell 11b3	20 ut
Habit. Londres 11b4	20 ut 30 ut
Nova Alella 11b5	Regulació en cada sector o polígon
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:	
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	Màxim 24 habitatges, 1 hab cada 70m² st

7. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:

Segons article 92 Títol II

Subzona

11a, 11b, 11c i 11chp

L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5, per a cada subclau.

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.

Sòl no ocupat per l'edificació principal i auxiliars

8. Separacions mínimes límits parcel·la:

Segons article 98 Títol II.

Subzona

11a, 11b, 11c i 11chp

L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5.

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:

- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins

Carrer	Lateral	Fons
6 m.	5 m.	5 m.

A la subzona 11 hp:

- Els espais interiors de les parcel·les destinats a passos de vianants o a franges de serveis que generin una separació amb les parcel·les confrontants computaran com a espai de separació a llindars.
- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 6 metres com a mínim, complimentats tots els altres paràmetres d'edificació.
- Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions, sense que suposi cap increment del nombre màxim d'habitatges admesos.. La separació entre les edificacions serà igualment de 6 metres, com a mínim.

9. Tanques:

Segons article 99 Títol II.

Subzona

11a, 11b, 11c i 11chp

S'aplicarà la normativa de la qualificació 13c1

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:

- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó,

c/Núria i c/Nou Pins	S'aplicarà la normativa de la qualificació 13c1
10. Unitat mínima de projecte:	Segons article 101 Títol II
<u>Subzona</u>	
11a, 11b, 11c i 11chp	L'existent, d'acord amb les unitats de projecte consolidades.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:	
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	Unitat mínima de projecte per a cada parcel·la. L'edificació mínima a executar per fases serà la corresponent a una parcel·la.
11. Edificació principal i auxiliar:	Segons article 104 Títol II
<u>Subzona</u>	
11a, 11b, 11c	Les admeses a la qualificació 13c1.
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11chp i 11hp	
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	No s'hi admeten edificacions auxiliars.
12. Elements sortints:	Segons article 113 Títol II
<u>Subzona</u>	
11a, 11b, 11c i 11chp	Les admeses a la qualificació 13c1
11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	S'aplicarà la normativa de la qualificació 13c1.

13. Planta sota coberta:

Segons article 109 Títol II

Subzona

11a, 11b, 11c

Les admeses a la qualificació 13c1

11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

11hp - 11chp

Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.

No s'admet la planta sota coberta.

Article 226. Condicions d'aparcament i usos admesos.

1. Condicions d'aparcament.

Les condicions generals dels aparcaments a les subzones amb la qualificació "Volumetria definida" clau 11, s'estableixen de forma genèrica per cadascun dels usos a l'article 130 dins el Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Volumetria definida" clau 11. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins el propi solar faran les reserves en altres edificacions, o hauran de garantir que compleixen els estàndards d'aparcament mitjançant qualsevol dels procediments establerts per la normativa del POUM o altres ordenances municipals.

S'admet la implantació d'aparcament en el subsòl de l'espai lliure de les parcel·les per assolir els estàndards mínims normatius del pla. Caldrà tramitar un pla de millora urbana per la seva implantació i per la seva integració amb l'entorn. Per la seva implantació caldrà complir les mateixes determinacions de l'article 209, que regula els aparcament a la qualificació "Casa amb jardí" clau 8,.

2. Usos admesos.

Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 del sòl urbà són els següents:

- L'ús admès a les qualificacions 11a, 11b i 11c com a principal i dominant, "Volumetria definida" clau 11, és el d'habitatge plurifamiliar, unifamiliar entre mitgeres o unifamiliar aïllat. En aquestes qualificacions també s'hi admet com a usos complementaris les oficines i els despatxos professionals. A la subclau 11a1 s'admet l'industrial en 1a categoria compatible amb l'habitatge en els termes exposats a la normativa d'aquesta qualificació
- L'únic ús admès a la qualificació 11chp és el d'habitatge de protecció oficial en el règim de classificació existent a l'aprovació definitiva del POUM.
- L'únic ús admès a la qualificació 11hp és el d'habitatge en alguna de les modalitats de protecció oficial contemplades per la legislació vigent.
- En la qualificació "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" clau 11d, s'admeten els usos i les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la seva normativa.

SECCIÓ CINQUENA. ZONA 12. EIXAMPLE.

Article 229. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu és fomentar la construcció d'habitatge plurifamiliar amb estàndards intensius per tal de facilitar l'oferta d'aquest tipus d'habitatge en un teixit on bona part ja ho és, tal i com ja preveia el PGO. Millorar de la imatge del barri i la coexistència de petites àrees amb teixits específics molt consolidats també són objectius d'aquesta qualificació.

Qualificacions assignades a l'àmbit de sòl urbà consolidat situat al sud-oest del nucli antic, destinat majoritàriament a habitatge unifamiliar en filera i plurifamiliar. Puntualment també hi trobem usos com plurifamiliar entre mitgeres, oficines i serveis professionals.

La qualificació, "Eixample", clau 12 abasta sòls situats a l'entorn de l'àmbit delimitat pel passeig de la Creu de Pedra i, els carrers Duran Xaus, Dr. Homs, Ginesta, Cervantes i Dr. Faus.

El nivell de consolidació de l'espai públic de l'eixample és total, mentre que el sostre potencial previst pel PGO aprovat l'any 1987 no està exhaurit. Existeix una barreja important de tipologies d'edificació, unifamiliar aïllada, unifamiliar entre mitgeres i plurifamiliar, a més d'un petit àmbit d'edificació plurifamiliar entre mitgeres alineada a vial entre el carrer Cervantes i el passeig de la Creu de Pedra que tindrà una qualificació i una regulació específica.

Els àmbits d'aplicació d'aquesta qualificació estan regulats als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 12.

En la qualificació "Eixample" clau 12, el POUM estableix les següents subzones:

- 12a** Eixample edificació plurifamiliar aïllada
- 12b** Eixample edificació unifamiliar en filera aïllada
- 12c** Eixample edificació plurifamiliar entre mitgeres.
- 12c1** Eixample edificació plurifamiliar específica.

Article 230. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació dins la qualificació "Eixample", clau 12, és el d'edificació aïllada i excepcionalment edificació alineada a vial o entre mitgeres.

Les característiques diferencials de cada subclau assignada als diferents teixits que formen part de la qualificació "Eixample" clau 12 són les següents:

1. 12a Eixample edificació plurifamiliar aïllada.

Comprèn un àmbit on encara hi ha solars amb edificacions unifamiliars consolidades en terrenys on el Pla general de 1987 ja els hi assignava la qualificació urbanística 13a destinada a edificació plurifamiliar, totes les edificacions unifamiliars existents eren anteriors al PGO. D'acord amb els objectius del pla i les al·legacions, es manté la regulació prevista pel PGO de transformació progressiva a majors densitats amb edificació plurifamiliar.

El POUM incrementa la parcel·la mínima de 200 a 400 m² i la façana mínima a 14 metres, l'objectiu és incrementar la separació a veïns per evitar l'excessiva ocupació del sòl i millorar les condicions d'asolellament de l'entorn.

Respecte el PGO de 1987, la intensitat neta serà d'1,00 m²st/m²sòl i la densitat neta serà d'1 habitatge per cada 70 m² de sostre construït sobre rasant, en lloc del paràmetre habitatges per hectàrea, atès que era un paràmetre més propi de sectors de nou desenvolupament. Les separacions mínimes seran, en general, de 3 metres a carrer, laterals i fons.

Dins la regulació de les qualificacions d'edificació plurifamiliar clau 12a, s'estableixen dos excepcions o singularitats respecte la seva regulació preferent, són les qualificacions amb les subclaus 12c i 12c1, motivades per l'estructura parcel·laria i el nivell de consolidació existent. L'objectiu de les excepcions és garantir la seva compatibilitat amb l'entorn d'edificació plurifamiliar aïllada resultant de l'aplicació normativa del POUM.

2. 12b Eixample d'edificació unifamiliar en filera

En el barri de l'eixample hi ha varies preexistències d'edificació unifamiliar en filera, poden ser anteriors al PGO o amb llicència concedida durant la vigència del PGO. Estan situades al bell mig del barri, a l'entorn de la cruïlla formada pels carrers Farigola i Dr. Faus.

En les qualificacions de les edificacions existents d'aquesta tipologia és on s'aplicarà la regulació de la qualificació 12b. La tipologia unifamiliar en filera de PB+2 es manté perquè és compatible amb l'entorn plurifamiliar previst pel POUM.

3. 12c Edificació plurifamiliar entre mitgeres - carrer Cervantes i Pg. de la Creu de Pedra

Són solars amb edificacions existents anteriors al PGO situades entre el passeig de la Creu de Pedra i el carrer Cervantes. Totes les edificacions tenen tipologia d'edificació entre mitgeres alineades a dos carrers i amb una façana inferior a 8 metres, s'hi estableixen condicions específiques de regulació.

Per a la resta de paràmetres no regulats com a específics s'aplicarà la mateixa regulació general de la qualificació 12a.

Regulació específica:

Edificació bifamiliar entre mitgeres, el nombre màxim de plantes mesurades des de la rasant del carrer és de PB+2, amb una intensitat neta d'1,6 m²st/m²sòl. S'admet una densitat màxima d'1 habitatge per cada 70 m² de sostre destinat a habitatge dins cada parcel·la.

S'admet l'ocupació de la totalitat del solar amb les singularitats següents: cal mantenir la separació de 2 metres al front del passeig de la Creu de Pedra per les plantes baixa, primera i segona. La cara superior del sostre de la planta baixa de les cases amb front al Pg. de la Creu de Pedra se situarà, com a màxim, a 2 metres d'alçada respecte de la rasant del passeig.

4. 12c1 Eixample d'edificació plurifamiliar específica - carrer Sant Ignasi

Correspon al solar situat a la cantonada pels carrers sant Ignasi i Duran Xaus, el qual ja forma part d'una illa on s'admet la construcció d'un edifici d'ordenació específica clau 11a alineat al carrer sant Ignasi. D'acord amb l'entorn i, la dimensió i la posició de la parcel·la, l'edificació plurifamiliar aïllada també estarà alineada al carrer Sant Ignasi.

S'admet una densitat màxima d'1 habitatge per cada 70 m² de sostre destinat a habitatge. .

Per a la resta de paràmetres no regulats com a específics s'aplicarà la mateixa regulació general de la qualificació 12a.

Els paràmetres bàsics per a la regulació de la qualificació "Eixample" clau 12 d'ordenació amb alineació a vial, són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta màxim, la densitat neta màxima, les separacions a llindars i els usos.

La regulació gràfica de les alineacions i les rasants de les parcel·les s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Article 231. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones “Eixample” clau 12, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents, s’estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II “Paràmetres comuns d’ordenació i d’ús”.

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones “Eixample” clau 12, són els següents:

- | | |
|---|--|
| 1. Parcel·lació i reparcel·lació: | Segons article 65 Títol II |
| 12a Eixample edif. plurifamiliar aïllada | Segregable segons parcel·la i façana mínima. |
| 12b - 12c - 12c1 | No s’admet segregació de la parcel·lació existent. |

- | | |
|--|----------------------------------|
| 2. Parcel·la mínima: | Segons article 67 Títol II |
| <u>Subzona</u> | <u>Parcel·la mínima</u> |
| 12a Eixample edif. plurifamiliar aïllada | 400 m ² |
| 12b Eixample edificació unifamiliar en filera | L’existent, única i indivisible |
| 12c - 12c1 | L’existent, única i indivisible. |

S’admeten parcel·les de superfície inferior a la mínima, en el cas de parcel·les escripturades amb anterioritat a la data d’aprovació del POUM, sempre i quan sigui possible aplicar les regulacions de la qualificació a la qual correspongui la parcel·la, en cas contrari, s’hauran d’agrupar amb les parcel·les veïnes.

- | | |
|--|----------------------------------|
| 3. Front o façana mínima de parcel·la: | Segons article 68 Títol II |
| <u>Subzona</u> | <u>Façana mínima</u> |
| 12a Eixample edif. plurifamiliar aïllada | 14 m |
| 12b Eixample edificació unifamiliar en filera | L’existent, única i indivisible |
| 12c - 12c1 | L’existent, única i indivisible. |

S’admeten parcel·les façana inferior a la mínima, en el cas de parcel·les escripturades amb anterioritat a la data d’aprovació del POUM, sempre i quan sigui possible aplicar les regulacions de la qualificació a la qual correspongui la parcel·la, en cas contrari, s’hauran d’agrupar amb les parcel·les veïnes.

Article 232. Condicions d’edificació.

Els paràmetres i disposicions comuns per la implantació de l’edificació de les subzones amb la qualificació “Eixample” clau 12, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s’estableixen de forma genèrica dins les Seccions del Capítol 3 del Títol II “Paràmetres comuns d’ordenació i d’ús”.

Paràmetres particulars de regulació de l’edificació de les subzones “Eixample” clau 12, referits al carrer, a l’illa, a la parcel·la o a l’edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents.

1. **Alineació de l'edificació:** Segons article 78 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Separació de carrer</u>
12a Eixample edif. plurifamiliar aïllada	3 m.
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	3m
12c Eixample edificació plurifamiliar entre mitgeres	Alineada a vial sota rasant de la planta baixa. Retirades 2 m. del Pg. de la Creu de Pedra les plantes baixa, primera i segona.
12c1 Eixample plurifamiliar específica	Alineada al carrer Sant Ignasi i amb separació de 3 metres respecte del carrer Duran Xaus

2. **Alçada reguladora referida al carrer o a la parcel·la:** Articles 79 o 94 del Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	9,50 m.
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	9,50 m
12c - 12c1	9,50 m.

3. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer o a la parcel·la:** Articles 80 o 95 del Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

12a Eixample edificació plurifamiliar	Referit a la parcel·la.
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	Referit a la parcel·la.
12c - 12c1	Referit al carrer. Front Creu de Pedra referit a rasant PB

4. **Nombre de plantes referides al carrer o a la parcel·la:** Articles 81 o 96 del Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	PB+2
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	PB+2
12c - 12c1	PB+2.

5. **Planta baixa referida al carrer:** Articles 82 o 97 Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	Referit a la parcel·la i al terreny natural existent
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	Referit a la parcel·la i al terreny natural existent
12c - 12c1	Referida al carrer

6. **Edificabilitat neta i Edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons aplicació articles 87 i 88 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	1 m² st/m² sòl
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	1,2 m² st/m² sòl
12c Eixample plurifamiliar entre mitgeres	1,6 m²st/m²sòl
12c1 Eixample plurifamiliar específica	1 m² st/m² sòl

7. Ocupació màxima de la parcel·la: Segons article 91 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	40%.
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	40%
12c - 12c1	100%, respectant les separacions a carrer i veïns.

8. Densitat màxima d'habitatges neta: Segons article 90 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Densitat màxima</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	1 habitatge cada 70 m2 de sostre construït destinat a habitatge
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	L'existent.
12c - 12c1	1 habitatge cada 70 m² de sostre construït destinat a habitatge.

9. Sòl de parcel·la lliure d'edificació: Segons article 92 Títol II

Per a les subzones: **12a - 12b - 12c - 12c1:**

Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 30 % del sòl lliure d'edificació.

En els esglaonaments de parcel·la s'observarà allò que es regula sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.

No es permet l'eliminació indiscriminada de l'arbrat existent. En els projectes d'obres s'incorporarà la justificació detallada de l'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, no s'hi admeten construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció d'aparcaments soterrats en substitució de terres. A la qualificació 12b la planta soterrani haurà de respectar la separació de les partions de la parcel·la corresponents a cada subclau, excepte pel front del carrer. A la resta de qualificacions "Eixample clau 12" s'admet que el soterrani destinat a aparcament ocupi la totalitat de la parcel·la lliure de vegetació, és a dir, el 70%.

L'alçària lliure màxima de l'aparcament serà de 2,80 metres. La coberta de l'aparcament que ocupi l'espai lliure de parcel·la haurà de ser enjardinada amb un gruix de terres mínim de 80 centímetres o, el necessari per complir la normativa d'arbrat municipal.

En la tipologia d'alineació a carrer, quan la coberta de l'aparcament superi la cota de rasant de la voravia del front del carrer, la coberta de l'aparcament estarà, com a màxim 0,60 metres més al respecte la rasant de la vorera.

10. Separacions mínimes límits parcel·la: Segons article 98 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Carrer</u>	<u>lateral</u>	<u>fons</u>
12a Eixample edificació plurifamiliar	3 m	3 m	3 m
12b Eixample edificació unifamiliar en filera	3 m	L'existent	L'existent
12c Eixample plurifamiliar entre mitgeres	2 m del Pg. de la Creu de Pedra les plantes, Baixa, 1a i 2a	-	-
12c1 Eixample plurifamiliar específica	3 m	3 m	4 m

11. Tanques: Segons article 99 Títol II.

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12 la regulació de les tanques de la parcel·la serà la mateixa que la de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva" 13c1.

No es permeten instal·lacions esportives, frontons o similars amb parets més elevades de l'altura superior a les tanques massisses perimetrals de la parcel·la, tampoc es permeten altres construccions adosades que no compleixin les mateixes condicions.

12. Adaptació topogràfica i moviment de terres: Segons article 100 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, s'aplicarà la normativa de moviment de terres de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva" 13c1.

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12 solament s'admeten els moviments de terres dins l'interior del pati d'illa orientats a anivellar la parcel·la d'acord amb la topografia existent i, a realitzar els moviments de terres o l'adaptació topogràfica per a la construcció i accés a les plantes soterrani destinades a aparcament o a qualsevol dels altres usos admesos pel POUM.

13. Unitat mínima de projecte: Segons article 101 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12 les edificacions situades dins una mateixa parcel·la formaran part d'una unitat mínima de projecte, encara que s'executin per fases.

14. Posició de l'edificació: Segons article 103 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, la posició de l'edificació se situarà complint, l'alineació, la separació a llindars i l'ocupació màxima determinats per la normativa.

15. Edificació principal i auxiliar: Segons article 104 Títol II.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars a la qualificació "Eixample d'edificació plurifamiliar" clau 12a i a la subclau d'edificació entre mitgeres, 12c..

En la resta de subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, subclau 12b i 12c1, s'admeten les construccions auxiliars amb la mateixa regulació que per a la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva", clau 13c1.

16. Planta baixa: Segons article 105 Títol II

Atès el nivell de densificació i ocupació del barri i la topografia sobre el que s'ha d'implantar l'edificació, a la qualificació "Eixample" clau 12 la planta baixa no es pot desdoblar, tampoc s'admet la construcció d'altells. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,50 metres. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 metres.

No s'admet l'esglaonament de la planta baixa en desnivells superiors a 60 centímetres.

17. Planta soterrani: Segons article 106 Títol II

La regulació de la planta soterrani pel que fa a l'ocupació serà la que es determina a l'apartat "Sòl lliure d'edificació" d'aquest mateix article, en canvi, pel que fa a la l'adaptació topogràfica, les façanes i les tanques s'aplicarà la regulació de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva" clau 13c1 en edificació aïllada i la qualificació Nucli antic, clau 10a en l'edificació alineada a carrer.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,40 metres, incloses les instal·lacions.

S'admet la construcció d'una o més plantes soterrani sempre i quan, al menys, es destini a aparcaments i serveis els mínims paràmetres exigits per a la pròpia parcel·la. La resta de soterranis es poden destinar a oferta d'aparcaments per a edificis de l'entorn o a altres usos admesos.

18. Planta pis: Segons article 107 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

19. Planta coberta: Segons article 108 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, les regulacions de la coberta seran les mateixes que les de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva", clau 13c1.

Sempre caldrà complir les condicions següents:

- a) Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada i/o coberta plana acabada en terrassa transitable o no. Pendent màxim de la coberta inclinada: 35%.
- b) Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material petri, ceràmic o tradicional. No es permeten, pissarra, llacunes i materials bituminosos o lones impermeables de qualsevol tipus..

20.Planta sota coberta: Segons article 109 Títol II

A la qualificació “Eixample” clau 12 la planta sota coberta es regula com a la qualificació “Ciutat jardí semiintensiva”, clau 13c1, excepte a la tipologia d'edificació amb alineació a vial, subclau 12c,,on s'aplicarà la regulació de la qualificació “Nucli antic” clau 10.

21.Cossos sortints: Segons article 112 Títol II

A la qualificació “Eixample” clau 12 els cossos sortints es regulen com a la qualificació “Ciutat jardí semiintensiva”, clau 13c1, excepte a la tipologia d'edificació amb alineació a vial, subclau 12c,,on s'aplicarà la regulació de la qualificació “Nucli antic” clau 10.

22.Elements sortints: Segons article 113 Títol II

A la qualificació “Eixample” clau 12 els elements sortints es regulen com a la qualificació “Ciutat jardí semiintensiva”, clau 13c1, excepte a la tipologia d'edificació amb alineació a vial, subclau 12c,,on s'aplicarà la regulació de la qualificació “Nucli antic” clau 10.

23.Actuacions de consolidació, reforma, millora i rehabilitació:

Dins la qualificació “Eixample d'edificació plurifamiliar” clau 12c, s'admeten les actuacions de reforma, consolidació i millora a les finques amb edificacions unifamiliars aïllades o entre mitgeres, sempre i quan les construccions siguin existents i anteriors a l'aprovació del POUM.

Article 233. Condicions d'ús i aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació “Eixample” clau 12, s'estableixen de forma genèrica a l'article 190 del Títol II “Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús”.

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones “Eixample” clau 12. Aquelles edificacions de nova planta, o que siguin objecte de rehabilitació, rehabilitació integral o de divisió horitzontal i que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins el propi solar, assoliran els paràmetres preceptius en altres solars propers per garantir que compleixen els estàndards d'aparcament mínims, mitjançant qualsevol dels procediments establerts per la normativa del POUM o altres ordenances municipals.

Article 234. Usos admesos.

Els paràmetres particulars dels usos admesos com a principals i complementaris de les subzones de la qualificació “Eixample” clau 12 són els següents:

- 1 L'ús admès com a principal i dominant a totes les qualificacions “Eixample” clau 12 és el d'habitatge, la tipologia serà plurifamiliar i unifamiliar entre mitgeres,segons les particularitats de la regulació de cada subzona.
2. En la qualificació “Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada” clau 12a i 12c, a més del d'habitatge, també s'admeten els usos principals i complementaris següents:
 - Hotel·ler
 - Residències especials, solament en la modalitat de residències d'estudiants o similars
 - Assistencial
 - Administratiu
 - Oficines
 - Aparcament

A les plantes baixes de la qualificació “Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada” clau 12a i “Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres” clau 12c, també s'hi admeten els usos següents:

- Comercial, solament en planta baixa, amb un màxim de 300 m²
 - Restauració
 - Educatiu
 - Civicocultural
 - Sanitari
 - Aparcament
3. En la qualificació “Eixample d'edificació unifamiliar en filera”, clau 12b i “Eixample d'edificació plurifamiliar específica”, a més de l'habitatge, també s'hi admeten els usos següents:
- Oficines
 - Educatiu
 - Aparcament

SECCIÓ SISENA. ZONA 13. CIUTAT JARDÍ.

Article 235. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu del POUM és el manteniment de les característiques de la parcel·lació i de l'edificació existents en els diferents teixits de ciutat jardí consolidats, però no es descarta que en el futur es produeixi la transformació d'alguns d'aquests àmbits a tipologies i models més sostenibles que permetin la millora de la qualitat urbana i de les infraestructures d'aquests teixits.

La qualificació "Ciutat jardí" clau 13 està assignada a àmbits de sòl urbà consolidat on l'ordenació és el model ciutat jardí de baixa densitat.

L'ús predominant i principal en aquest àmbit és el d'habitatge, també s'hi admeten altres usos principals que permeten la diversificació d'usos dins el teixit urbà, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús d'habitatge predominant. Tots els usos principals també poden establir-se com a complementaris.

Les edificacions podran ser de tipologia unifamiliar o plurifamiliar. El POUM no qualifica parcel·les de tipologia plurifamiliar en ciutat jardí amb la qualificació 13a, malgrat tot, a la normativa es manté la qualificació 13a ja existent al Pla general aprovat l'any 1987. La qualificació 13a es manté en previsió de futures transformacions urbanes on es pugui implantar la tipologia plurifamiliar. La normativa del POUM tampoc estableix una regulació específica solament estableix alguns criteris generals per alguns supòsits, les regulacions específiques de la qualificació 13a i les subclaus que es puguin derivar ja les establirà el planejament que s'aprovi, PMU o modificació de POUM.

Finalment, es planteja la conversió progressiva de la parcel·la mínima de ciutat jardí de 200 m² a 400 m², fet pel qual no s'admet la segregació de parcel·les de les quals les superfícies resultants siguin inferiors a 400 m². Malgrat tot, s'admet la construcció de parcel·les inferiors amb aquesta superfície si han estat inscrites al registre abans de la data d'aprovació definitiva del POUM.

En la qualificació "Ciutat jardí" clau 13, el POUM estableix les següents subzones:

- Ciutat jardí intensiva.
 - 13a.** Intensiva plurifamiliar.
 - 13b₁** Intensiva unifamiliar aïllada.
 - 13b₂** Intensiva unifamiliar agrupada.
- Ciutat jardí semiintensiva.
 - 13c₁** Semiintensiva unifamiliar aïllada - tipus II
 - 13c₂** Semiintensiva unifamiliar agrupada.
- Ciutat jardí extensiva.
 - 13d₁** Extensiva unifamiliar aïllada tipus I.
 - 13d₂** Extensiva unifamiliar aïllada tipus II.

Article 236. Sistema d'ordenació.

Els paràmetres de la qualificació "Ciutat jardí intensiva plurifamiliar" clau 13a s'establiran en cadascun dels planejaments futurs que regulin la seva implantació, aquesta normativa no en determina cap.

La tipologia edificatòria de la qualificació "Ciutat jardí" clau 13 en la resta de subclaus urbanístiques és la d'edificació unifamiliar, ja sigui en les modalitats d'aïllada o en filera. La segona diferenciació important entre els models de qualificació de les diferents subclaus fa referència a l'edificabilitat neta, la densitat d'habitatges, la mida de parcel·la mínima, i l'ocupació del sòl, els quals determinen teixits intensius, semi intensius i extensius.

Les característiques principals d'aquests teixits en relació a cadascuna de les subclaus són les següents:

Ciutat jardí intensiva.

1. 13a Intensiva plurifamiliar.

Qualificació urbanística assignada a les parcel·les amb edificació existent de tipologia unifamiliar aïllada. L'objectiu de la qualificació és establir unes condicions transitòries per aquestes edificacions que estaran en volum disconforme perquè la tipologia admesa pel planejament és la d'edificació plurifamiliar aïllada.

2. 13b₁ Intensiva unifamiliar aïllada.

Qualificació que contempla la tipologia d'edificació plurifamiliar aïllada tal i com ja preveia el Pla general de 1987 amb la qualificació 13a, ordenació en ciutat jardí intensiva. S'estableix alguns ajustos de paràmetres per evitar l'excessiva densificació física i volumètrica del barri. No s'admet segregacions de parcel·les per sota de 400 m² de superfície.

3. 13b₂ Intensiva unifamiliar agrupada.

Qualificació que contempla la tipologia d'edificació unifamiliar en filera d'edificacions ja existents dins una ordenació en ciutat jardí intensiva, en la qual, es mantenen tots els paràmetres de les llicències de les edificacions existents.

Ciutat jardí semiintensiva.

4. 13c₁ Semiintensiva unifamiliar aïllada

Qualificació amb edificació unifamiliar aïllada per parcel·les de superfície mínima de 500 m².

5. 13c₂ Semiintensiva unifamiliar agrupada.

Qualificació amb edificació unifamiliar en filera per parcel·les de superfície mínima de 500 m² s'admet l'agrupació de cases en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i 40 metres de façana d'edificació, respectant la regulació la resta de paràmetres urbanístics de la zona 13c1.

Ciutat jardí extensiva.

7. 13d₁ Extensiva unifamiliar aïllada

Ordenació de ciutat jardí en baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 800 m²

8. 13d₂ Extensiva unifamiliar aïllada

Ordenació de ciutat jardí en baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 2.000 m²

Els paràmetres bàsics per l'ordenació i regulació de la qualificació "Ciutat jardí", clau 13 són: l'índex d'edificabilitat neta, l'ocupació de la parcel·la, les separacions a llindars, l'alineació o reculada de l'edificació respecte del carrer, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, el nombre de plantes i els usos.

La regulació gràfica d'alineacions i rasants de les parcel·les respecte de la parcel·la s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació de sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Article 237. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Ciutat jardí" clau 13, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, en sòl urbà, són:

- **Parcel·la mínima, front o façana mínima de parcel·la:** Segons articles 67 i 68 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>	<u>Façana mínima</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	400 m ² (1)	18 metres
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	200 m ²	10 metres
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	500 m ²	15 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	500 m ²	40 metres d'edifici agrupat
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	800 m ²	20 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	2.000 m ²	30 metres

(1) No s'admet la segregació ni l'edificació de parcel·les de superfície inferiors a 400 m² i/o longitud de façana menor a 18 m. S'admeten les parcel·les existents inferiors a 400 m² de superfície o 18 ml de façana, si estan registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM.

Article 238. Condicions d'edificació.

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Ciutat jardí" clau 13 d'acord amb el model d'edificació aïllada referida a la parcel·la s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Ciutat jardí" clau 13, referits a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:

1. **Coefficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons articles 87 i 88 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	0,80 m ² st/m ² sòl (1)
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	0,80 m ² st/m ² sòl (30% reducció sostre)
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	0,60 m ² st/m ² sòl
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	0,60 m ² st/m ² sòl (30% reducció sostre)
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	0,40 m ² st/m ² sòl
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	0,20 m ² st/m ² sòl

(1) En parcel·les superiors a 1.200 m², existents o resultat d'agrupació, s'admet la implantació d'edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d'1,20 m²st/m²sòl agrupada dins un sòl

volum el qual ha de tenir front a un únic front de carrer tot respectant les separacions a partions regulades dins la subclau 13b1. Per la implantació caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana, el qual incorporarà les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment d'aprofitament que es produeixi en aplicació de la legislació urbanística vigent.

2. Densitat neta màxima d'habitatges:

Segons article 90 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Densitat neta màxima d'habitatges</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la (1)
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	1 habitatge per parcel·la agrupada
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	1 habitatge per parcel·la agrupada
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la

(1) S'admet 1 habitatge per cada 200 m² de parcel·la.

En parcel·les superiors a 1.200 m², ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d'habitatges a 3 habitatges cada 400 m² de sòl, mitjançant la tramitació d'un PMU on l'edificabilitat s'haurà d'agrupar en un sòl volum alineat a un únic carrer.

3. Ocupació màxima de parcel·la:

Segons article 91 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima de parcel·la</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	40% (1)
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	40%
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	30%
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	30%
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	20%
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	10%

(1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m² i/o longitud de façana menor a 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM es manté l'ocupació màxima del 40%

4. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:

Segons article 92 Títol II.

A totes les subzones Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, piscines o elements auxiliars, a excepció de la 13d, en què la proporció serà del 80%. En els esglaonaments de parcel·la s'observarà la regulació sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.

No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. Els projectes d'obres, han d'incorporar la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m², alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense

obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.

Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert, sempre i quan les tanques d'obra i opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per les tanques de parcel·la.

La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l'adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.

5. Alçada reguladora referida a parcel·la:

Segons article 94 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Alçada màxima reguladora</u>	
	<u>Arrencada de coberta</u>	<u>Coronació de coberta</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	7 metres	9,50 metres
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	7 metres	9,50 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres

6. Nombre plantes referides a parcel·la:

Segons article 96 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Nombre màxim de plantes</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	PB+1 (1)
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	PB+1
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	PB+1
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	PB+1
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	PB+1
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	PB+1

(1) En parcel·les superiors a 1.200 m² quan es tramiti el PMU s'admet edificis de PB+2 si es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.

7. Separacions mínimes límits parcel·la:

Segons article 98 Títol II.

- Les separacions de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l'apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d'aquest article:

(Modificació de POUM publicada al DOGC el 16.09.2021)

<u>Subzona</u>	<u>Carrer i zones verdes</u>	<u>Lateral</u>	<u>Fons</u>
13b1 Intensiva unif. aïllada (< 400 m ² sòl)	3 metres	2 metres	2 metres
13b1 Intensiva unif. aïllada (> o = 400 m ²)			
(< 12 m a < 16 façana)*	3 metres	2 metres	2 metres
(de 16 a <18 m façana)*	3 metres	3 metres	3 metres
(> 18 m façana)*	3 metres	4 metres	4 metres
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	3 metres	2 metres	2 metres

13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	6 metres	3 metres	3 metres
13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	6 metres	3 metres	3 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	6 metres	5 metres	5 metres
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada (àmbit Cal Doctor)	5 metres	3 metres	3 metres
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	15 metres	8 metres	8 metres

Els accessos de vianants o les franges de serveis entre parcel·les en els que sigui inviable el trànsit rodat s'entendran, a efectes de distàncies de l'edificació a aquestes franges, com a laterals de parcel·la; és a dir, no s'aplicarà la distància de l'edificació a carrer.

- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació:

Subzones intensives (13b1 i 13b2):	4 m.
Subzones semiintensives:	5 m.
Subzones extensives:	8 m.

Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions.

8. Adaptació topogràfica i moviment de terres: Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics

9. Unitats mínimes de projecte: Segons article 101 Títol II.

La urbanització interior de la parcel·la, les tanques perimetrals, els murs de contenció, l'edificació principal, les edificacions auxiliars, la piscina i qualsevol altre element que requereixi de llicència municipal o afecti els acabats i la imatge dels edificis haurà de garantir en tot moment la unitat de projecte respecte del projecte original o l'edifici principal, tant en el projecte d'obra de nova com en les posteriors reformes o rehabilitacions que es produeixin a l'interior de la parcel·la al llarg dels anys.

Les parcel·les amb edificació agrupada o plurifamiliar hauran de garantir els acabats unitaris del conjunt. Per tant, qualsevol reforma o incorporació d'elements auxiliars requerirà l'autorització de la comunitat de propietaris segons les normes de la comunitat, o sobre la base d'un projecte d'intervenció que haurà de garantir la unitat de projecte d'acord amb el paràgraf anterior.

Per garantir la unitat mínima de projecte, tots els projectes de nova planta han d'especificar, com a mínim, els acabats de l'edificació principal i auxiliar, de les tanques perimetrals i dels murs de contenció.

10. Edificació principal i auxiliar: Segons article 104 Títol II

A totes les qualificacions, excepte la 13a, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb un màxim de 25 m² per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se a lindars però sense envair la franja de separació a carrer.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària a la de l'edificació principal.

Les edificacions auxiliars situades als lindars de parcel·la caldrà que estiguin adossades a les existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl.

L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.

11. Planta soterrani:

Segons article 106 Títol II

La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, a excepció dels 50 m² destinats a garatge en substitució de terres exposats en l'apartat 4 d'aquest article.

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb la condició que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa.

Solament s'admet 1 planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts i, complir la normativa del POUM referent a adaptació topogràfica de murs de contenció i talussos.

La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge sempre i quan estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m² de superfície mínima. La superfície destinada a habitatge del soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat, llevat que tingui una façana vista, aleshores computarà el 100% de la superfície d'habitatge de la planta semisoterrada.

La primera planta soterrani es pot destinar a els altres usos admesos dins la qualificació ciutat jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que el cas d'habitatge.

Els usos d'aparcament i serveis tècnics situats al primer i següents soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.

Article 239. Condicions d'ús i aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació "Ciutat jardí" clau 13, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Ciutat jardí" clau 13. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius faran les reserves segons es detalla a l'article 131 de la normativa.

Article 240. Usos admesos:

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, del sòl urbà.

<u>Subzona</u>	<u>Ús principal</u>	<u>Usos compatibles</u>
13b1 Intensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	(1) i (2)
13b2 Intensiva unifamiliar agrupada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
13c1 Semiintensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)

13c2 Semiintensiva unifamiliar agrupada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
13d1 Extensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
13d2 Extensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)

Altres usos admesos com a principals o compatibles (2)

- Oficines i serveis professionals (3)
- Educatiu
- Esportiu
- Restauració

- Comercial, màxim 300 m² (3)

- (1) Quan en una mateixa parcel·la hi hagi un ús principal d'habitatge i un ús compatible, el sostre de l'ús principal d'habitatge ha de ser com a mínim del 60% del total,.
- (2) Les activitats admeses com a compatibles o les admeses com a altres usos principals estaran limitades per l'ús i els efectes molestos que puguin generar sobre les edificacions veïnes, i en especial les activitats molestes que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) S'admet els usos principals de comercial i d'oficines a les edificacions de les parcel·les amb qualificació "Ciutat jardí" clau 13, situades amb façana a la Riera d'Alella o Riera Principal, és a dir,,a les parcel·les confrontants, a l'avinguda Àngel Guimerà, al carrer de la Riera Principal, a l'avinguda dels Rosers i a totes les parcel·les confrontants a la carretera del Masnou a Granollers situades al sud del pont de la C-32.

Excepte per a l'ús d'habitatge, la resta d'usos admesos com a principals que s'implantin amb agrupació de parcel·la el sostre i l'ocupació es reduiran un 20% respecte el que seria d'aplicació per cada parcel·la per separat.

Tots els usos admesos han de complir amb les places d'aparcament exigides a raó del sostre i dels usos. Les places d'aparcament s'han de situar dins la mateixa parcel·la o en una de propera que no estigui qualificada de zona 13 (ciutat jardí).

Article 241. Agrupació d'habitatges unifamiliars i terrenys en pendent.

1. A totes les subzones excepte la 13d, s'admet l'agrupació de dues edificacions en un únic edifici aplegat al llinar. Aquestes edificacions estaran sotmeses als paràmetres urbanístics de la zona a què corresponguin, excepte el coeficient d'edificabilitat (que es reduirà el 30%).
2. En les subzones, 13b2 i 13c2 s'admet l'agrupació de l'edificació en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i 40 metres de façana d'edificació, respectant la resta de paràmetres urbanístics de la zona. El número d'habitatges que es pot admetre en una parcel·la es determina per la superfície i la façana mínimes de la mateixa, per a cada subzona.
3. A qualsevol de les subzones, 13c1, 13d1 s'hi admeten diversos habitatges unifamiliars per parcel·la sempre que la superfície de la mateixa sigui tantes vegades la mínima com habitatges s'hi vulguin edificar, i sempre que fos possible ordenar les edificacions en parcel·les separades.
4. En el cas de terrenys naturals amb pendent superior al 20%, l'edificabilitat i l'ocupació es reduiran el 20% per cada 10% d'increment del pendent respecte dels que són d'aplicació.

SECCIÓ SETENA. ZONA 14. ZONA INDUSTRIAL.

Article 242. Definició, objectius i àmbit.

Comprèn el sòl urbà ja destinat a activitats industrials i de serveis i, el sòl sotmès a transformació de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat per tal de regularitzar o ampliar els usos existents.

El sòl amb aquesta qualificació abasta cinc àmbits delimitats en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, són:

- El recinte industrial existent de l'empresa Alcon Cusí dividit entre els termes municipals d'Alella i El Masnou, a Alella s'hi accedeix pel nucli de Can Teixidor. El recinte industrial de l'edifici de la vinícola.
- L'illa delimitada pels carrers Josep Maria Folch i Torres, Escultor Llimona, Charles Rivel i el passeig de la Riera Principal, confrontant a l'estació de peatge de l'autopista C-32.
- El sector delimitat per possibilitar l'ampliació de l'empresa Alcon Cusí, regulat a la fitxa del Pla de millora urbana PMU-10 (Can Teixidor) i el sector delimitat per reordenar i regularitzar els entorns de la benzinera existent, PMU 8 Benzinera.

L'objectiu de la qualificació "Industrial" clau 14, és conservar el teixit i l'ordenació existents i, adaptar els usos i els paràmetres de la realitat física i el planejament anterior atès que són solars molt consolidats. La conservació de l'estructura urbana i edificatòria comporta mantenir els espais lliures de parcel·la i l'ocupació de l'edificació per tal de garantir la qualitat urbana sense incrementar les alçades.

La regulació de les diferents qualificacions "Industrial", clau 14 està recollida als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000.

En la qualificació "Industrial" clau 14, s'estableixen les següents subzones:

- 14a** Consolidada anterior PGO
- 14b** Aïllada intensiva
- 14d** Edificació a definir dins un sector POUM

Article 243. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació del sòl industrial amb edificació aïllada és diferent a cadascuna de les subclaus que regulen la qualificació "Industrial" clau 14, pel fet de tenir diferents intensitats i models d'implantació anteriors o preexistents, en base als quals s'estableix la regulació de cadascuna.

1. Subzona 14a Consolidada anterior al PGO

Correspon a l'ordenació de l'edificació consolidada anterior al PGO de 1987. Les actuacions realitzades durant la vigència del PGO han mantingut aquesta tipologia. La normativa estableix fonamentalment la mateixa regulació anterior però amb l'objectiu preferent d'incrementar les reserves d'aparcament a cada subzona, ja sigui dins la mateixa parcel·la o a l'entorn immediat. La qualificació 14a té dues subclaus corresponents a dues finques cadascuna, són els laboratoris de l'antiga fàbrica Alcon Cusí, clau 14a1, i la qualificació de l'antiga Cooperativa la Vinícola, clau 14a2. Les dues subclaus tenen els mateixos paràmetres de regulació referits a les condicions existents d'implantació.

2. Subzona 14b Aïllada intensiva

L'ordenació de l'edificació aïllada intensiva manté les determinacions generals del PGO. L'illa que abasta aquesta qualificació té un elevat nivell de consolidació sense ocasionar problemes

destacats a la població ni a l'entorn immediat, fet pel qual es considera que la posició i l'ordenació és compatible amb el sòl urbà residencial de l'entorn. El POUM planteja que s'han de mantenir aquests usos i paràmetres, almenys, mentre no hi hagin altres sectors locals alternatius que puguin suplir la implantació d'usos prevista en aquest àmbit.

3. Subzona 14d Edificació a definir dins un sector POUM

Dins aquesta qualificació es determinarà i concretarà la tipologia d'edificació als diferents sectors de planejament. L'ordenació de l'edificació al sector PMU-10 Can Teixidor serà aïllada i està vinculada a resoldre les futures necessitats d'ampliació de l'empresa existent. El sector PMU-8 "Benzinera" té per objectiu reordenar i regularitzar els entorns de la benzinera existent conjuntament amb la implantació de noves edificacions,

La regulació gràfica d'alineacions i rasants de les parcel·les respecte del carrer s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Els paràmetres bàsics per l'ordenació i regulació d'aquesta zona són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a l'indar i els usos.

Article 244. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Industrial" clau 14, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones 14 són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació:	Segons article 65 Títol II
14a Consolidada anterior PGO	L'existent, única i indivisible
14b Aïllada intensiva	S'admet l'agrupació màxima de 2 parcel·les i de la seva edificació en un sol volum, sempre i quan respectin la resta de paràmetres de la qualificació i, s'edifiquin en un sòl projecte arquitectònic i una única fase d'execució d'obra.
14d Edificació a definir dins un sector POUM	L'existent, única i indivisible
2. Parcel·la mínima:	Segons article 67 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>
14a Consolidada anterior PGO	L'existent, única i indivisible
14b Aïllada intensiva	400 m ²
14d Edificació a definir dins un sector POUM	L'existent, única i indivisible
3. Front o façana mínima de parcel·la:	Segons article 68 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Façana mínima</u>

14a Consolidada anterior PGO	L'existent, única i indivisible
14b Aïllada intensiva	10 metres
14d Edificació a definir dins un sector POUM	L'existent, única i indivisible

Article 245. Condicions d'edificació.

Els paràmetres i disposicions comuns per la implantació de l'edificació de les subzones de sòl industrial no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de forma genèrica dins les Seccions del Capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones 14, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:

1. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la: Segons articles 87 i 88 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
14a Consolidada anterior PGO	14a1 - 0,60 m²st/m²sòl 14a2 - L'existent
14b Aïllada intensiva	1 m²st/m²sòl
14d Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

2. Nombre màxim d'establiments:

<u>Subzona</u>	<u>Nombre màxima d'establiments</u>
14a Consolidada anterior PGO	1 establiment per parcel·la
14b Aïllada intensiva	1 establiment per parcel·la
14d Edificació a definir dins un sector POUM	1 establiment per parcel·la

3. Ocupació màxima de la parcel·la: Segons article 91 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
14a Consolidada anterior PGO	14a1 – 50% 14a2 - L'existent
14b Aïllada intensiva	50%
14d Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

4. Alçada reguladora referida a la parcel·la: Segons tipus, articles 94 del Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
14a Consolidada anterior PGO	L'existent

14b Aïllada intensiva 8,00 m, respecte el terreny definitiu, l'arrencada de la coberta mai sobrepassarà els 9 m, mesurats punt a punt.

14d Edificació a definir dins un sector POUM Sector PMU

5. Nombre de plantes referides a la parcel·la: Segons articles 96 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
14a Consolidada anterior PGO	L'existent
14b Aïllada intensiva	PB+1
14d Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

6. Planta baixa referida a la parcel·la: Segons article 97 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Referència planta baixa</u>
14a Consolidada anterior PGO	L'existent
14b Aïllada intensiva	Segons article 97 Títol II
14d Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

7. Separacions mínimes límits parcel·la: Segons article 98 Títol II.

<u>Subzona</u>							
14a Consolidada anterior PGO	L'existent						
14b Aïllada intensiva	<table><tr><td>Carrer</td><td>lateral</td><td>fons</td></tr><tr><td>5 m</td><td>3 m</td><td>3 m</td></tr></table>	Carrer	lateral	fons	5 m	3 m	3 m
Carrer	lateral	fons					
5 m	3 m	3 m					
14d Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU						

8. Edificació principal i auxiliar: Segons article 104 Títol II

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars a les diferents subzones llevat de la subzona 14d, on s'admet la construcció de les casetes de control d'accessos a la indústria amb un màxim de 10 m² construïts.

9. Planta baixa: Segons article 105 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Altura lliure mínima</u>
14a Consolidada anterior PGO	3,50 m.

- | | |
|---|------------|
| 14b Aïllada intensiva | 3,50 m. |
| 14d Edificació a definir dins un sector POUM | Sector PMU |

10. Planta soterrani: Segons article 106 Títol II

A les subzones, 14a, 14b i 14d s'estableixen les regulacions particulars següents:

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà la total de la parcel·la sense ocupar les separacions als lindars. El planejament dels sectors amb la qualificació 14d, podrà regular l'augment d'aquesta ocupació, però sempre es respectarà la separació dels límits de parcel·la.

La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos dins la clau 14, sempre i quan estigui vinculat al mateix ús de la planta baixa.

11. Planta pis: Segons article 107 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Altura lliure mínima</u>
14a Consolidada anterior PGO	2,70 m.
14b Aïllada intensiva	3,50 m
14d Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

12. Planta coberta: Segons article 108 Títol II

14b Aïllada intensiva. Màxim 35%

Les cobertes es construïran en la modalitat de coberta inclinada i coberta plana, en aquest darrer cas acabada en forma de terrat.

Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic, grava o altres tradicionals, no s'admet l'acabat amb materials bituminosos o butílics. No es permeten llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars.

13. Planta sota coberta: Segons article 109 Títol II

No s'admet la planta sota coberta a cap subzona.

14. Cossos sortints: Segons article 112 Títol II

A totes les subzones es prohibeixen els cossos sortints si es sobrepassa la franja de separació als límits de parcel·la..

15. Elements sortints: Segons article 113 Títol II

A totes les subzones es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, excepte les cornises i ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm.

S'admeten en els edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 113 del Títol II.

Article 246. Condicions d'ús i aparcaments.

Els paràmetres i disposicions comuns dels usos i aparcaments de les subzones de sòl industrial no regulades per paràmetres particulars s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Article 247. Usos admesos.

Els paràmetres particulars de la qualificació "Industrial clau 14, relatius als usos són:

Indústria. Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009, magatzems i oficines.

A més, s'admeten els usos complementaris següents:

- a) Habitatge, s'admet un habitatge per parcel·la sempre i quan sigui existent i estigui vinculat a un altra activitat industrial principal emplaçada dins la parcel·la. No s'admeten habitatges de nova implantació.
- b) Comercial, vinculat a la producció de l'activitat industrial principal.
- c) Oficines, vinculades a l'activitat industrial principal.
- d) Serveis tècnics, els destinats a garantir el funcionament de l'activitat industrial principal.
- e) Estacionament i aparcament per a ús propi de l'activitat principal.
- f) Magatzems propis de l'activitat industrial principal.

Article 248. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents. La coberta serà inclinada amb teulada a dues vessants o coberta plana.

Les façanes i les mitgeres vistes es tractaran amb el mateix material. Les mitgeres vistes rebran el tractament d'una façana.

Es consideren com a materials no aptes:

- Aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada.
- Gelosies.
- Mur cortina.
- Plafó de plàstic.
- Pissarra.
- Tancaments metàl·lics sense pintar.
- Ceràmica vidriada.

SECCIÓ VUITENA. ZONA 16. PRODUCTIU: OFICINES, COMERCIAL I SERVEIS.

Article 249. Definició, objectius i àmbit.

Qualificació assignada a terrenys situats en sòl urbà i en sòl urbanitzable destinat a usos productius d'oficines, comercial i serveis. Els àmbits delimitats amb aquesta qualificació ja tenen establerts els usos com a preexistent, total o parcialment, són usos i aprofitaments a mantenir i a ampliar.

La qualificació "Productiu" clau 16, abasta diferents àmbits regulats en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

L'objectiu és garantir una major diversitat dels usos admesos per aquesta qualificació dels quals Alella en pot augmentar el sòl i el sostre disponible. Els àmbits concrets, són:

- La parcel·la amb edificació aïllada que forma cantonada entre la riera Fosca i el passatge Germans Aymar i Puig i, les parcel·les amb façana a la Riera Principal entre el carrer del Llorer i el carrer de la Font, totes amb edificació aïllada.
- Les finques amb edificació alineada al carrer situades a la part inferior de l'illa del barri Montals, delimitada pels carrers Àfrica i Maresme,
- La parcel·la situada amb façana a la Riera Fosca números 11 a 29 i al passeig dels Germans Aymar i Puig, 4.
- Per altra banda, el sector de sòl urbanitzable delimitat, SudT1 La Miralda, també té assignada aquesta qualificació arran dels usos productius que s'hi ha d'implantar dins d'una àrea de "nova centralitat". La seva regulació bàsica s'estableix a la fitxa del sector de sòl urbanitzable, mentre que l'ordenació i la regulació definitives les establirà el futur Pla parcial.

En la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, el POUM estableix les següents subzones:

- 16a** Aïllada d'usos singulars o mixtes
- 16b** Alineada a vial d'usos singulars o mixtes
- 16c** Volumetria definida en desenvolupament del PGO
- 16d** Edificació a definir dins un sector POUM

Article 250. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació del sòl productiu és diferent a cadascuna de les subclaus que regulen la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, a causa de les diferents intensitats i models d'implantació el sòl urbà.

1. 16a Aïllada d'usos singulars o mixtes

L'ordenació de l'edificació aïllada en bona part és preexistent i s'ha executat abans i durant la vigència del PGO de 1987. La nova regulació d'aquestes parcel·les determina la voluntat d'establir i mantenir els usos específics destinats a activitats econòmiques i de serveis per a la població. S'hi admet el manteniment dels habitatges existents amb llicència municipal aprovada, no s'admet la seva reconstrucció.

2. 16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes

L'ordenació de l'edificació alineada a vial manté els aprofitaments del PGO i n'especifica o detalla els usos admesos. L'àmbit té un elevat nivell de consolidació sense ocasionar problemes destacats a la població ni a l'entorn immediat, fet pel qual es considera que l'ordenació s'ha de mantenir, ara bé, les construccions de nova planta s'hauran de retirar de l'alineació del límit de parcel·la amb front al carrer..

3. 16c Volumetria definida en desenvolupament del PGO

Els usos i les intensitats fixats en desenvolupament del PGO es mantenen i s'amplien lleugerament, d'acord amb la regulació d'aquesta qualificació. No s'admet l'ús d'habitatge.

4. 16d Edificació a definir dins un sector POUM

Ordenació i regulació bàsica a la fitxa del sector "La Miralda SUDT1" i al futur pla parcial.

La regulació gràfica de les subzones 16a, 16b i 16c s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació d'aquesta zona són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a l'indar i els usos.

Article 251. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones, "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, en sòl urbà.

1. Parcel·la mínima:

Segons article 67 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	500 m ²
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	Parcel·la existent, única i indivisible
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	Parcel·la única i indivisible

2. Front o façana mínima de parcel·la:

Segons article 68 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Façana mínima</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	18 m
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	L'existent, única i indivisible
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	L'existent, única i indivisible

Article 252. Condicions d'edificació.

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16 s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents.

1. Alineació de l'edificació:

Segons article 78 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Alineació de l'edificació</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	La resultant de la separació del carrer
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	Retirada 3 m. de l'alineació de carrer, en el cas de construccions de nova planta o ampliació a planta primera.
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	Retirada 3 m. de l'alineació de carrer. S'admet mantenir les alineacions a carrer de les construccions existents amb coberta de volta situades al front de la Riera Fosca, sempre i quan no s'enderroquin,. Les noves edificacions s'hauran de retirar 10 metres de l'alineació de carrer. Al front del carrer Aymar i Puig, la nova edificació s'alineará a l'edificació existent al solar veí, el número 6 del mateix carrer. En cap cas la nova edificació estarà a menys de 10 metres del front de carrer.

2. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la: Segons aplicació articles 87 i 88 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	0,8 m ² st/m ² sòl
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	1 m ² st/m ² sòl
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	0,6 m ² st/m ² sòl

3. Nombre màxim d'establiments:

<u>Subzona</u>	<u>Nombre màxim d'establiments</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	1 establiment per parcel·la
16b Alineada a vial d'usos singulars i mixtes	1 establiment cada 60 m ² st amb façana a via pública.
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	3 establiments per parcel·la

4. Ocupació màxima de la parcel·la:

Segons article 91 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	40%
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	100% - La resultant de les separacions a carrer i a veïns.
16c Volumetria definida en desenvolupament	40%

PGO

5. Alçada reguladora referida a la parcel·la: Segons article 94 del Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	7,00 m a façana 9,50 m a carener de coberta
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	7,00 m a façana PB+1 9,50 m a carener de coberta PB+1 3,70 m a façana i a carener PB
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	7,00 m a façana PB+1 9,50 m a carener de coberta PB+1

6. Punt d'aplicació de l'ARM referida a la parcel·la: Segons article 95 Títol II

En totes les subzones la mesura de l'alçada es realitzarà respecte del terreny definitiu de la parcel·la, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada o volumetria definida.

7. Nombre de plantes referides a la parcel·la: Segons articles 96 Títol II

<u>Subzona</u>	
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	PB+1
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	PB+1
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	PB+1

8. Separacions mínimes límits parcel·la: Segons article 98 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Carrer</u>	<u>Lateral</u>	<u>Fons</u>
16a Aïllada d'usos singulars i mixtes	5 m	3 m	3 m
16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	3 m	0 m	0 m
Solament s'exigeix la retirada de 3 m. de l'alineació del carrer, en el cas de construccions de nova planta o construccions de PB+1 en base a un projecte unitari de tota la qualificació 16b.			
16c Volumetria definida en desenvolupament PGO	10 m	5 m	5 m
S'admet mantenir les alineacions a carrer de les construccions amb coberta de volta ja existents i anteriors a l'any 1987. En cas d'enderroc, o per construir una planta pis, s'hauran de retirar 10 m de façana, tal i com s'estableix a la separació de l'edificació respecte del front de carrer			

9. Unitat mínima de projecte:

Segons article 101 Títol II

A les subzones 16b i 16c, caldrà la redacció d'un projecte unitari o una unitat de projecte per a cada parcel·la, el qual es podrà executar per fases.

10. Planta baixa:

Segons article 105 Títol II

A les subzones 16a, 16c i 16b la planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3,20 metres.

11. Planta soterrani:

Segons article 106 Títol II

A totes les subzones **16a, 16b i 16c** s'estableixen els paràmetres particulars següents a les plantes soterrani:

L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la resultant de separar-se dels límits de parcel·la, com a mínim, el mateix que les plantes sobre rasant. La planta soterrani es podrà alinear al carrer si es destina a l'ús principal d'aparcament.

La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos dins la clau 16, sempre i quan estiguin vinculats al mateix establiment de la planta baixa des del qual s'hi ha d'accedir. La resta de plantes soterrani es podran destinar a usos d'aparcament o serveis tècnics del mateix edifici.

12. Planta pis:

Segons article 107 Títol II

Per a les subzones 16a, 16b, 16c i 16d l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 metres.

13. Planta coberta:

Segons article 108 Títol II

Les cobertes es construïran preferentment en la modalitat de coberta plana, acabada en forma de terrat o coberta invertida no transitable, també s'admet la coberta inclinada amb pendent màxim del 35%.

L'acabat de la coberta plana invertida serà de material ceràmic, pedra de riu o altre similar. No s'admeten acabats amb materials asfàltics bituminosos o butílics.

En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten llacunes. S'hi admeten lluernaris incorporats al pla de la coberta o similars.

Els elements tècnics necessaris per al bon funcionament de l'immoble es podran situar a la coberta plana. S'hauran d'instal·lar al centre del gàlib d'ocupació de la coberta, degudament protegits i integrats a l'entorn de tal manera que no resultin visibles directament.

14. Planta sota coberta:

Segons article 109 Títol II

No s'admet la construcció de la planta sota coberta com espai destinat a qualsevol dels usos admesos, llevat que allotgi serveis tècnics d'instal·lacions.

15. Cossos sortints:

Segons article 112 Títol II

A les subzones 16a, 16b i 16c es prohibeixen els cossos sortints de l'alineació de façana que sobrepassin la franja de separació a límits de parcel·la.

A la subzona 16d la regulació dels cossos sortints l'establirà el planejament derivat corresponent.

16. Elements sortints:

Segons article 113 Títol II

No s'admeten els elements sortints de l'alineació de façana cap al carrer, excepte les cornises i ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm. S'admeten als edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer

Article 253. Condicions d'ús i aparcaments.

Els paràmetres i disposicions comuns dels usos i aparcaments de les subzones de sòl productiu no regulades per paràmetres particulars s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Article 254. Usos admesos.

En les subzones "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16 s'admeten els usos següents:

- Comercial
- Oficines
- Restauració
- Serveis tècnics
- Aparcament.

Article 255. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

Les façanes i les mitgeres vistes es tractaran amb el mateix material i rebran el mateix tractament de la façana.

En les subzones de les claus 16a, 16b i 16c de la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" els acabats i tractaments de façana s'han de justificar en relació a la seva integració amb l'entorn, per aquest motiu, no s'admet la utilització dels materials següents a les façanes:

- Aplacat de pedra d'aparell irregular.
- Gelosies.
- Mur cortina.
- Plafó de plàstic.
- Pissarra.
- Tancaments metàl·lics sense pintar.
- Ceràmica vidriada.
- Obra vista.

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD).

Article 256. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable delimitat establert pel POUM comprèn aquells terrenys que considera necessaris i adequats per garantir el desenvolupament de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i d'acord amb les justificacions i objectius recollits en la Memòria descriptiva i justificativa del POUM.
2. El sòl urbanitzable delimitat destinat a usos d'habitatge el formen el subsectors discontinus de la Serreta i El Pla (SudR1) és quantitativament proporcionat a la previsió de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori, afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis, dota al municipi d'equipaments i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge garantint un urbanisme sostenible i compacte que permetrà fer una efectiva política d'habitatge protegit per satisfer la demanda i les necessitats de la població local, d'acord amb la Memòria social del POUM.
3. El sòl urbanitzable delimitat destinat a usos productius el forma el sector de la Miralda (SudT1), el qual té una importància cabdal per al desenvolupament econòmic d'Alella i s'adequa a les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona pel que fa a la creació d'una "nova centralitat" estratègica vinculat a les infraestructures de mobilitat existents futures.
4. Els dos sectors abans exposats estan incorporats a l'Agenda del Pla per al seu desenvolupament al llarg dels propers 15 anys de desenvolupament del POUM. El planejament parcial garantirà la implantació de totes les infraestructures i objectius assenyalats en les fitxes urbanístiques dels respectius sectors.
5. Els plans parcials es desenvoluparan pel sistema de cooperació.

Article 257. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. El POUM delimita el sòl urbanitzable al plànol P1 ('Règim del sòl') a escala 1/5.000 i al plànol P4 ('Sectors i polígons d'actuació'), també a escala 1/5.000.

Els dos sectors que el POUM delimita en el sòl urbanitzable, així com els usos principals dels mateixos, són els següents:

Plans parcials delimitats, SUD:

- SUDR1. La Serreta - El Pla, residencial i equipaments.
 - SUDT1. La Miralda, productiu.
2. Les determinacions de detall del sector es troben a la sèrie de plànols P5 ('Qualificació urbanística del sòl urbà i urbanitzable') a escala 1/2.000, mitjançant la delimitació de sectors i la qualificació de l'ordenació proposada.
 3. Per a cada sector urbanitzable del POUM, les fitxes urbanístiques són normatives i determinen els objectius del seu desenvolupament i les condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de gestió. Les fitxes dels sectors i la seva viabilitat econòmica formen part dels Volums IV i V del POUM.
 4. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM conté les determinacions següents:

- a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie P5 ('Qualificació urbanística del sòl urbà i urbanitzable'), a escala 1/2.000.
 - b) Els objectius generals de desenvolupament de cada sector.
 - c) Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m² sostre/m² sòl.
 - El nombre màxim d'habitatges del sector residencial.
 - Les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública.
 - Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
 - La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús.
 - La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector, així com altres sistemes necessaris per a la correcta inserció dels plans parcials en el teixit urbà consolidat i en l'entorn immediat.
 - d) Les condicions de gestió dels polígons, el sistema d'actuació i les càrregues d'urbanització que corresponen a cada sector.
5. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 258. Definició i tipus

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

- a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
 - Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o de la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
 - Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 19 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
 - Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- b) Aquells terrenys que el POUM considera necessari classificar com a tals per garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
- c) Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.
- d) Aquells terrenys protegits per la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, ja sigui perquè estan inclosos dins de l'àmbit territorial de l'Especial d'Interès Natural (EIN) de la Conreria - Sant Mateu - Céllecs – i el Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic que el regula amb major detall (en endavant PEPMNP).
- e) Aquells terrenys que estan afectats per les determinacions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (en endavant PDUSC) en el marc de les seves regulacions específiques de la Unitat Territorial de Regulació del Sòl Costaner Especial UTR-CE a Alella.
- f) Aquells terrenys qualificats de sistemes d'espais oberts de protecció preventiva o d'especial protecció pel seu interès natural i agrari pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.
- g) Aquells terrenys amb presència d'hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la transposa, així com les modificacions posteriors.

2. Els objectius del POUM en la regulació del sòl no urbanitzable són:

- a) Preservar el medi natural d'Alella amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà, tot garantint la protecció general del paisatge amb regulació de la legislació sectorial i específica del POUM.
- c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals, en especial el conreu i producció vitivinícola vinculada a la denominació d'origen Alella.
- d) Protegir els espais i els elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que

configurin corredors ecològics territorials preservadors de la seva connectivitat.

- e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada qualificació del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es protegeixen, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer, la legislació sectorial i per aquest POUM.
 - f) Promoure i regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola o forestal.
 - g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i els procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer.
3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:
- a) Funció productiva: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
 - b) Funció ambiental: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
 - c) Funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i la utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge actual del poble i del seu entorn rural.
 - d) Funció lúdica: aquest sòl és també necessari per a la població com a espai d'esplai, de lleure i de repòs dels ciutadans.
4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest POUM ha decidit de protegir, de preservar o d'assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els citats valors o finalitats.

Article 259. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.

- 1. El POUM classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol P1 'Règim del sòl' a escala 1/5.000.
- 2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la seva inclusió en zones i sistemes i en base a les proteccions ambientals i paisatgístiques. El POUM defineix els elements bàsics de la regulació d'aquest tipus de sòl.
- 3. El POUM incorpora als plànols de qualificació del sòl, a la normativa i en l'Annex complementari del Volum III (2 de 2) les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i Paisatgístic de La Conreria, Sant Mateu, Cèl·lecs. En qualsevol cas, sempre serà d'obligat compliment la normativa PEPMNP.

4. El POUM incorpora les determinacions del PDUSC pel que fa a l'àmbit del terme municipal d'Alella que es manté dins el règim de sòl no urbanitzable amb la clau UTR-CE, la regulació s'incorpora a l'Annex complementari del Volum III (2 de 2).
5. El POUM incorpora la regulació dels sistemes d'espais oberts del PTMB pel que fa al sòls de protecció preventiva i sòls de protecció especial pel seu interès natural i agrari com a Annex complementari del Volum III (2 de 2).
6. El POUM incorpora les Directrius del Paisatge del PTMB pel que fa al sòl no urbanitzable d'Alella. Les directrius s'incorporen a l'Annex complementari del Volum III (2 de 2).
7. El POUM incorpora la delimitació de l'ampliació del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i Paisatgístic de La Conreria, Sant Mateu, Cèllecs aprovada pel Govern de la Generalitat de Catalunya i publicada al DOGC tal i com recullen els plànol de règim de sòl, i qualificacions del Pla.

La regulació detallada dels sòls incorporats al Pla especial de Protecció es realitzarà mitjançant l'ampliació del vigent PEPMNP vigent. Mentre no es realitzi aquesta ampliació serà d'aplicació la regulació de la qualificacions urbanístiques del POUM amb les limitacions que li són d'aplicació específica en compliment de la regulació del PEIN ampliat.

Article 260. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació dividit en zones i sistemes, es desenvoluparà mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.
2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i els diferents usos admesos pel POUM en sòl no urbanitzable.
3. No obstant això, també es podran tramitar plans especials, encara no delimitats, per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'article 67 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. En concret, s'estableix la conveniència de tramitar els plans especials següents:
 - Pla especial de millora i desenvolupament de l'espai agrícola discontinu de Rials i dels torrents del Sistres i Vallcirera.
 - Pla especial d'integració de volums disconformes i de protecció addicional del paisatge.
 - Plans especials de protecció paisatgística i de l'entorn natural en els àmbits de delimitats per l'article 260.8 d'aquestes Normes.
 - Pla especial de la xarxa viària rural.
 - Pla especial d'integració parcel·laria i ambiental.

Mentre els plans especials anteriors no s'hagin aprovat l'autorització de llicències d'obres i activitats en aquests àmbits es regularà per la normativa de la qualificació corresponent regulada al POUM.

4. Els plans especials esmentats o d'altre tipus, no podran alterar les determinacions del POUM si no és per ordenar més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que impliquin transformació de sòl.
5. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part de les altres administracions competents per raó de la matèria.

Article 261. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU.

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable pendents de delimitació precisa, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquesta Normativa, aquest Pla estableix en determinats àmbits la necessitat de la tramitació d'un pla especial per al seu desenvolupament, dels quals en defineix l'àmbit, els objectius i els criteris generals d'ordenació, d'edificació i d'ús.
2. Els plans especials d'àmbits de 5 àmbits de sòl no urbanitzable són:
 - PE1 Can Jonc.
 - PE2 Ampliació del cementiri.
 - PE3 Equipaments de lleure a l'aire lliure de la Riera Alta.
 - PE4 Accés a Alella Parc.
 - PE5 Font de la Salut.
3. Altres plans especials específics a desenvolupar d'acord amb el POUM:
 - Els plans especials per ampliar, reformar o implantar qualsevol ús dels admesos a l'article 47 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat en part per l'article 12 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU tenen caràcter opcional.
 - Per a la divisió horitzontal d'edificis inclosos al catàlegde cases i masies en sòl no urbanitzable a partir del projecte presentat, caldrà tramitar-les i valorar-les d'acord amb l'article 50 del DL 1/2010, modificat parcialment per la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, limitada exclusivament a l'ús d'habitatge. En la resta d'usos admesos en sòl no urbanitzable no serà possible la divisió horitzontal si no està vinculada a l'habitatge o habitatges principals existents.

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE**Article 262. Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos.****1. En relació a la protecció de les aigües:**

- a) L'ús de les aigües superficials i subterrànies així com les actuacions en Domini Públic Hidràulic (en endavant DPH) o Zona de Policia de Lleres, es regula pel RD L 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, pel RD 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, pel RD 606/2003 de 23 de maig pel que modifica el reglament del Domini Públic Hidràulic, i pel RD 9/2008 d'11 de gener pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- b) És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (rieres, torrents, fondalades, barrancs, basses...) i, en particular, es prohibeix la neteja de cisternes aplicadores de fertilitzants i productes fitosanitaris, l'extracció i distracció d'aigua sense la deguda cobertura jurídica, així com l'estesada o la realització de treballs silvícoles sobre la vegetació dels marges sense l'autorització de l'administració competent.
- c) En compliment de la Llei d'Aigües i de la legislació sectorial vigent, l'administració vetllarà perquè no es produeixin abocaments d'aigües residuals d'origen públic o privat.

Es consideren infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de l'aquífer protegit del Baix Maresme.

Per qualsevol abocament directe o indirecte al DPH s'haurà de disposar, previ a l'inici de l'activitat, de la corresponent autorització d'abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003 de 23 de maig, que modifica el RDPH. L'esmentada autorització se sol·licitarà a l'ACA, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat. Altrament, es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

	Reglament Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües
DBO5	40 ppm	25 ppm
Sòlids en suspensió	80 ppm	35 ppm
Nitrogen total	15 ppm	15 ppm

En aquest sentit, es considerarà adequada la instal·lació d'un pretractament amb decantadors i desgreixatge amb buidatge anual i un tractament amb bio filtre, drenatge i infiltració.

- d) En general, no s'admetran aquelles activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls o puguin generar riscos per a la flora, la fauna, el medi o la salut de les persones.
- e) En els torrents, les rieres i els barrancs la protecció afecta a un àmbit definit per una línia als dos costats del llit o del límit superior del barranc o mota a una distància de 25 metres, en la qual no es permet cap tipus de construcció privada (llevat de les captacions i les edificacions preexistents que les alberguen, amb la deguda cobertura jurídica). La protecció de 25 metres d'amplada no podrà contradir la definició d'usos en funció de la inundabilitat establerta a l'article 6 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLU.

La protecció de rieres i torrents comprèn tots els espais de caràcter lineal del municipi, ja siguin cursos principals o tributaris, i es caracteritzen per la presència de vegetació pròpia dels cursos d'aigua (aloc, bosc de ribera, plàtans, retalls d'alzinar, etc...). La seva importància paisatgística i faunística justifica la seva millora, manteniment, protecció i restauració ecològica com a element estructurador del paisatge.

- f) Es prohibeixen les obres de canalització dels mateixos, a no ser que estiguin determinades per l'administració adient, mantenint-se en tot cas, el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llot anterior a la canalització.
 - g) Es defineix una zona de policia com l'àmbit d'influència de 100 metres a banda i banda del domini públic hidràulic, en què qualsevol tipus d'obra precisa autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.
 - h) Queden protegides totes les fonts d'ús públic del terme municipal i se'n prohibeix el seu tancament. Totes les edificacions s'hauran de separar un mínim de 50 metres de les fonts.
 - i) En les fonts d'ús públic s'admet la ubicació i la millora d'elements destinats a l'aprofitament lúdic de l'indret. La seva instal·lació no pot modificar la quantitat i la qualitat de les aigües ni el seu aprofitament tradicional, ni pot ocasionar una pèrdua de la flora i la fauna pròpies de l'espai. Les actuacions de condicionament que s'hi realitzin han de comptar amb l'informe preceptiu municipal o de l'òrgan gestor en el cas de l'Espai d'Interès Natural.
2. En relació al sòl subjecte a riscos:
- a) El POUM, d'acord amb l'article 9.2. del TRLU, exclou el sòl subjecte a riscos de qualsevol ús que pugui comportar un risc greu per a les persones.
 - b) Amb aquest objectiu incorpora, en el seu Informe de sostenibilitat ambiental (ISA), la delimitació dels sòls susceptibles d'estar subjectes a riscos naturals i/o tecnològics, d'acord amb la normativa sectorial vigent:
 - Transcripció de la zona inundable definida, segons els criteris de l'ACA, com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.
 - Transcripció dels àmbits amb possible risc geomorfològic, segons cartografia elaborada per l'ACA.
 - c) El risc d'inundació es regularà mitjançant l'adaptació del Pla al corresponent planejament sectorial en què s'estableixin els usos admissibles que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, en funció del període de retorn, com també de la fondària i la velocitat de l'aigua previsible en cas d'inundació.
 - d) El planejament urbanístic derivat (plans especials o de millora) delimitarà amb precisió les zones de risc per prevenir la inundabilitat, i determinarà, en el seu cas, les mesures específiques de protecció i de prevenció que siguin adequades d'acord amb l'ordenació proposada, sobretot en els plans especials de sòl no urbanitzable o en aquells àmbits que resultin de la transformació de sòl no urbanitzable.
 - e) Els riscos puntuals delimitats per l'Estudi de riscos geològics del POUM, els quals han estat incorporats al volum III annex 2 de 2.

Article 263. Normes relatives als residus.

1. En tot allò que no es regula específicament en aquesta normativa, es prohibeix la deposició o descàrrega de residus de qualsevol tipus i origen en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament.
2. Dejeccions ramaderes i residus agraris.

El POUM únicament contempla l'activitat ramadera amb caràcter complementari a l'agrícola, perquè el municipi d'Alella no té una tradició en aquest tipus d'activitat i perquè per a la Denominació d'Origen Alella és prioritari que conservi el major sòl agrícola possible per al seu desenvolupament, atenent les característiques topogràfiques i del subsòl del municipi.

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establert per la legislació vigent (Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer), que assegurin una gestió adequada dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels afluents de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions de la xarxa hidrogràfica i en aquelles on les condicions específiques d'usos es prohibeixi específicament.

3. Productes agroquímics.

Es prohibeix l'emmagatzament, l'abandonament i l'abocament d'envasos o embalatges de productes agroquímics i fitosanitaris, així com la utilització de productes químics hormonals per al retard del creixement de la massa arbustiva o de l'estrat herbaci.

Per tal de protegir el subsòl i la capa freàtica de l'aqüífer protegit del Baix Maresme i garantir la salut dels consumidors, es vetllarà de forma especial per l'ús contaminant i/o excessiu de fertilitzants i plaguicides. En aquest sentit, l'Ajuntament podrà definir mitjançant una posterior ordenança una llista de productes compatibles, condicionats o incompatibles amb l'ús agrari de la terra.

4. Residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, i de la corresponent ordenança municipal.

En cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, la sol·licitud de llicència municipal per a l'enderroc, l'excavació, la reforma o rehabilitació i la construcció d'obra nova s'ha d'acompanyar d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran i d'un contracte amb un gestor de residus autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya que n'acrediti el destí i respongui de la seva gestió.

5. Tractament de residus.

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus procedents exclusivament de les activitats i usos admesos en el sòl no urbanitzable hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats. Fora d'aquest supòsit, no s'admet l'emplaçament en aquest règim de sòl de cap tipus d'infraestructura de tractament de residus.

Article 264. Protecció i foment de la biodiversitat.

1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals.

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

2. Protecció de l'arbrat.

Es protegeixen les espècies, els exemplars singulars i els conjunts d'arbres (agrupacions, elements lineals i arbredes) inclosos en el Catàleg de patrimoni arquitectònic, arqueològic i ambiental segons el plànol P7 (Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies, Inventari de

construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable), a escala 1/2.000, i l'ordenança municipal d'arbrat corresponent.

3. Control d'espècies invasores.

Es prohibeix la introducció d'espècies animals i vegetals alienes (al·lòctones, xenòfites o exòtiques) en el medi, ja que algunes d'aquestes tenen la capacitat de desplaçar la flora i fauna natives, la qual cosa provoca l'alteració del funcionament de l'ecosistema i el deteriorament dels recursos i serveis que aquests ecosistemes han ofert tradicionalment, a més dels costos econòmics i socials derivats.

Amb aquesta finalitat, es prohibeix l'activitat econòmica de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc per a les autòctones.

4. Activitats de recol·lecció:

Les activitats de recol·lecció d'elements de la flora (o dels seus fruits, flors, arrels, etc.) i la fauna silvestres, en els casos que sigui admissible segons la legislació vigent, no poden suposar la degradació dels valors naturals, en especial de la coberta vegetal i edàfica, ni posar en perill la supervivència de les poblacions recol·lectades. Les activitats de recol·lecció amb finalitat comercial han de ser autoritzades pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria. Les activitats de recol·lecció regulades s'han de desenvolupar d'acord amb la seva pròpia normativa.

5. Manteniment dels marges de conreu.

Mitjançant una ordenança es regularan els aspectes següents els quals ara s'exposen com a criteris a regular per la futura ordenança.

S'entén per marge el graó de terra que separa dues feixes de diferent nivell. S'entén per vora una franja de sòl d'amplada variable que delimita dues parcel·les de conreu. La seva vegetació es compon principalment per plantes herbàcies ruderals.

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat i per la seva contribució al control de l'erosió i a la reducció de l'impacte paisatgístic, es procurarà pel manteniment de la vegetació i dels arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació, es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual. Aquesta pràctica s'haurà de fer sempre respectant el cicle de floració de la vegetació, per tal de garantir-ne la reproducció.

6. Permeabilitat biològica de les infraestructures.

La implantació sobre el territori de noves infraestructures lineals de transport (carreteres, ferrocarril, etc) o serveis, així com la reforma i/o ampliació de les ja existents que suposin l'aparició i/o l'agreuament d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica a través seu. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin unitats de paisatge (segons els usos i cobertes del sòl) o àrees d'interès agrícola i/o natural.

En cas que la infraestructura divideixi o potenciï l'aïllament de teixits urbans preexistents, caldrà que el seu promotor prevegi i garanteixi, al seu càrrec, els passos suficients per mantenir i millorar la continuïtat dels teixits i la connectivitat a peu i en bicicleta a cada costat de la infraestructura.

Sempre que sigui necessari realitzar moviments de terres, generar residus o ocupar sòl amb maquinària, material d'obra i similars, encara que sigui amb caràcter provisional, caldrà assegurar la revegetació dels terrenys afectats amb espècies de la zona, d'acord amb l'informe dels serveis municipals competents. Abans d'iniciar qualsevol actuació, caldrà presentar aval, projecte i memòria de l'actuació.

7. Connexió ecològica.

Alella compta amb dos connectors ecològics i un espai lliure:

- Connector est-oest (connector Galzeran – Figuerals - Font de Cera - Colomer, situat al nord del terme, en el límit amb el Vallès Oriental). Es tracta d'un connector íntegrament situat dins l'Espai d'Interès Natural de la Conreria - Sant Mateu - Céllecs i format, majoritàriament, pel sòl forestal que cobreix el vessant dels diferents turons de la Serralada Litoral. La importància d'aquest connector rau, entre d'altres factors ambientals, en el fet d'actuar com a perímetre del bosc interior de l'altra banda de la carena.
- Connector nord-sud (connector Galzeran - Nou Pins - Vallcirera- litoral, situat a ponent del terme). Es tracta d'un connector molt estrangulat pel fenomen de les urbanitzacions a Alella, però viable en relació a Tiana (zona del Rocar). L'autopista el divideix en dos sectors: el nord s'estructura a través del torrent del Sistres i el sud ho fa a través del torrent de Vallcirera. Aquest darrer sector forma part del PDUSC (UTR-C 137 i 138). El Pla estratègic litoral de la Regió Metropolitana l'identifica com a primer espai blau-verd al nord de Barcelona que possibilita la connexió de les serres litorals del PEIN i la Xarxa Natura 2000, d'una banda, i els espais litorals, de l'altra.
- Vall de Rials, situada a llevant del terme, en continuïtat amb la Serra de Teià. Segons l'Auditoria Ambiental del Baix Maresme, "la vall de Rials, entre el turó de Colomer i la Riera d'Alella, esdevé un espai lliure que, malgrat l'encaixonament del tram final de Rials i l'artificialització creixent que afecta la riera d'Alella, pot actuar parcialment com a connector o, si més no, com a àrea de cria de determinades espècies pròpies d'espais oberts i d'alimentació a d'altres que crien en espais forestals".

8. Àmbits de protecció paisatgística i ambiental.

El POUM identifica i delimita com a àmbits de protecció paisatgística i ambiental tres unitats territorials subjectes a una regulació específica suplementària en atenció als seus valors intrínsecs:

- La riera de la Coma Clara. L'àmbit inclou el sòl urbà i no urbanitzable situat als dos costats de la riera, des del peu de mont fins als respectius careners, a més de les finques de Can Jonc i Can Cues, entre la riera i la carretera d'Alella a Granollers.
- La riera de la Coma Fosca i el camí de Martorelles. L'àmbit inclou el sòl no urbanitzable del marge dret de la riera, des de Can Sans fins a Can Pareras, i s'estén a banda i banda de l'antic camí de Martorelles i una mica més al nord de Can Poch.
- Cal Marquès i la part baixa de vall de Rials. L'àmbit inclou tota la finca del Marquesat així com la zona de la vall de Rials compresa entre el Camí del Mig (al sud) i el Camí de Teià (al nord), i des del Sot del Marquès (a ponent) fins al torrent de Rials (a llevant).
- L'entorn del cementiri amb la seva ampliació.
- Can Magarola, Escola Pino i entorn.
- El bosquet situat entre la riera Fosca i el carrer Onofre Talavera.
- Entorn dels laboratoris d'Alcon Cusí fins a l'autopista C-32.

Article 265. Protecció dels sòls i el relleu.

1. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187.f del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
2. En general, no s'autoritzen les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.

3. En cas de rompuda de terrenys qualificats de "Sòl agrícola" clau 22, i amb independència de quina sigui la seva coberta vegetal (matoll, brolla o bosc), prèviament cal obtenir el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent, i de l'Ajuntament en primera o segona instància, segons legislació aplicable.
4. En cas de realitzar moviments de terra i actuacions de millora en els camps de conreu caldrà garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics i edàfics que li són propis. No s'admetran excavacions o explanacions que deixin al descobert la roca mare.
5. 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. Caldrà implantar de nou a la ubicació més adient el marge existent dins l'operació d'explanació, el qual haurà de ser aprovat pels serveis tècnics municipals, en base a un projecte que haurà de contenir aixecament topogràfic, fotografies de l'estat actual, una memòria justificativa i la proposta de restauració.
6. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens d'un desnivell superior als 2 metres d'alçada i un pendent màxim del tipus 3H:2V per afavorir la implantació de vegetació espontània com la procedent de vegetació forestal, en cas d'abandó de l'explotació. En tot cas, caldrà garantir la revegetació dels marges o talussos que separin les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb murs de pedra seca. Aquests murs podran ser, com a màxim, d'1,2 m d'alçada. La combinatòria acumulada de mur de pedra seca i talús no podrà superar en cap cas l'alçada màxima de 2 metres.
7. A l'hora de restaurar una vora de marge o d'altre tipus, s'ha de deixar una franja de vegetació d'una amplada mínima d'1 m, i de 2 a 3 m a les cantonades. Cal impedir la formació de xaragalls per evitar l'erosió i la pèrdua de sòl fèrtil.
8. No es podrà modificar la geometria de les vores ni eliminar-ne les franges de vegetació quan la finca es beneficiï d'ajudes vinculades a la preservació de l'ornitofauna o a la restauració del paisatge tradicional.
9. En el sòl no urbanitzable no s'admet l'ús de roca o pedra d'escullera.
10. D'acord amb l'art. 50 de la Llei 43/2003, de Monts, queda prohibit el canvi d'ús forestal en els terrenys forestals cremats a partir de l'any 2003, almenys durant 30 anys després de l'incendi.
11. En relació amb la prohibició de cremar rostolls i altres restes vegetals, és d'aplicació el que especifica l'article 15 del Decret 64/1995, de 7 de març, de prevenció d'incendis forestals, i altra normativa vigent aplicable.

Article 266. Condicions generals de protecció del paisatge.

1. A efectes de l'aplicació de l'article 7.1 de la Llei 12/1985, d'espais naturals, modificada per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient, la totalitat del sòl englobat dins l'Espai d'Interès Natural en el terme municipal d'Alella té la consideració de paisatge obert.
2. Qualsevol intervenció, activitat o implantació en sòl no urbanitzable haurà d'assegurar el respecte i la preservació de les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça i, en el seu cas, la millora i restauració de l'entorn on s'ubica, tot garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus i als altres elements naturals existents, especialment en aquelles actuacions o projectes situats dins els àmbits de protecció paisatgística delimitats pel POUM.
3. Tant els projectes de les actuacions d'interès públic urbanitzables, com les noves construccions en sòl no urbanitzable, regulats als articles 47.4, 48 i 49 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats en part pels articles 13 i 14 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, com els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, així com en els àmbits delimitats de protecció

paisatgística i ambiental dels plànols de qualificació en sòl no urbanitzable del POUM, caldrà que incorporin un estudi d'impacte paisatgístic.

4. En el supòsit d'intervencions en paratges degradats o sense ús concret d'explotació del sòl, el projecte o el pla especial regulador corresponent hauran de contemplar l'execució de les mesures de millora o restauració paisatgística adients, sobretot en el cas d'incendi o abandó manifest de la finca.

Article 267. Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable.

Per a les actuacions que hagin d'executar-se en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental negatiu significatiu, implicar riscos o altres perjudicis, el projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi d'impacte ambiental i, si s'escau, sotmetre's a la legislació d'Avaluació d'Impacte Ambiental.

Article 268. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic.

A les àrees del sòl no urbanitzable seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lluminosa (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual se n'aprova el Reglament) i contaminació acústica (Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica, i Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 i se n'adapten els annexos).

En tot cas, caldrà remetre's a la normativa sectorial vigent, atès que hi ha zones del sòl no urbanitzable que formen part de xarxa d'espais protegits de l'EIN (zona E1 per a la contaminació lluminosa i A1 per a l'acústica) i d'altres que se'n situen fora (en aquest supòsit, zona E2 per a la contaminació lluminosa i A1 o A3 pel que fa a l'acústica, segons els casos).

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 269. Categories del sòl no urbanitzable.

A partir de l'anàlisi de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biològics, geogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les següents categories de sòl no urbanitzable, reflectides en els plànols P3 "Qualificacions en sòl no urbanitzable" (a escala 1/5.000) i P5 'Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable' (a escala 1/2.000).

Les qualificacions i les claus urbanístiques en els plànols de les qualificacions del sòl no urbanitzable són les següents:

- Sòl agrícola d'especial proteccióclau 22
- Sòl forestalclau 23
- En els sòls inclosos dins l'àmbit del PEIN i del PEPMNP de La Conreria - Sant Mateu – Cèl·lecs, d'acord amb les claus numèriques d'aquest Pla més la sigla PEIN:
 - Forestal clau 1 PEIN
 - Forestal de recuperació clau 2 PEIN
 - Zona agrícola i d'espais oberts .. clau 3 PEIN
 - Zona de regulació especial clau 5 PEIN
- Els sòls inclosos dins l'àmbit del PDUSC que no han estat inclosos el sòl classificat de sòl urbanitzable delimitat del sector SUDR1, La Serreta - Fontcalda.
Unitat Territorial sòl Costaner Especial (UTR-CE)

Article 270. Sòl agrícola d'especial protecció, clau 22.

Correspon a la part del terme municipal caracteritzat pel domini del conreu de la vinya, actualment o en temps anteriors, altres conreus, brolla, bosc incipient, els marges, les parcel·les no conreades, els turons, la xarxa de camins i la xarxa hidrogràfica, així com aquells sòl situats en àmbits d'interès paisatgístic a l'entorn del sòl agrícola productiu.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 22, Sòl agrícola d'especial protecció.

Per tal de reconèixer les funcions territorials i el paper de connector biològic del sòl agrícola situat entre la Serralada Litoral i la plana, així com el paper i la necessitat de potenciar les vinyes que formen part de la denominació d'origen Alella i els altres conreus, el POUM valora tot el sòl agrícola com a *espai agrícola d'especial protecció, de valor natural i de connexió ecològica*, dins de la clau 22.

La qualificació amb la clau 22 està subjecta, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva qualificació de sòl de protecció especial que afecten el terme municipal d'Alella. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PTMB que incideixi sobre el terme municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 271. Sòl forestal, clau 23.

Correspon al sòl ocupat per àrees boscoses i de vegetació singular amb l'objectiu de protegir un patrimoni natural valuós i salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

S'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau 23, Sòl forestal.

La qualificació amb la clau 23, està subjecta, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva qualificació de sòl de protecció especial que afecten el terme municipal d'Alella. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PTMB que incideixi sobre el terme i municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 272. Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge de la Conreria - Sant Mateu - Cèllecs (PEPMNP).

Els espais d'interès natural i paisatgístic inclosos dins el POUM que incorporen les sigles PEIN a la clau, es corresponen íntegrament amb el sòl de protecció especial del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge la Conreria - Sant Mateu – Cèllecs, els límits del PEPMNP prevalen respecte qualsevol incongruència amb el POUM.

Les qualificacions del PEPMNP incloses dins la regulació del terme municipal d'Alella s'identifiquen en els plànols d'ordenació del POUM amb les claus següents:

- Clau 1 PEIN, forestal.
- Clau 2 PEIN, forestal de recuperació.
- Clau 3 PEIN, zona agrícola i d'espais oberts.
- Clau 5 PEIN, zona de regulació especial

La regulació específica de les zones situades dins l'àmbit del PEPMNP i el règim jurídic de gestió l'estableix la normativa del PEPMNP als articles 45, 46, 47, 49 i 50. Aquests articles s'incorporen com Annex complementari del Volum III (2 de 2) del POUM.

A tots aquells supòsits normatius no regulats pels articles esmentats en el paràgraf anterior els serà d'aplicació la normativa del PEPMNP i subsidiàriament, en cas de defecte en la regulació, la normativa del POUM.

El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PEPMNP que incideixi sobre el terme i municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 273. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC). Unitat territorial de regulació Costaner Especial (UTR-CE).

Les unitats territorials de regulació del sòl costaner especial situades dins el POUM que tenen la clau UTR-CE, costaner especial, es corresponen íntegrament amb el sòl del PDUSC.

Les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE) són: *“els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació identificats amb la Clau UTR-CE, classificats també, actualment, com a sòl no urbanitzable i com a sòl urbanitzable no delimitat, sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents, situats dintre i fora de la franja de 500 m. d'amplada que no han de passar a ser necessàriament classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable costaner, per raó de no concórrer en ells els valors intrínsecs o de posició assenyalats en d'altres àmbits, bé per les especificitats concurrents derivades de la concertació urbanística o de la configuració avançada o prevista d'un nou model urbanístic i territorial, per tal de fer front a requeriments urbanístics que difícilment podrien assolir-se en altres àmbits”.*

Els sòls amb clau UTR-CE al terme municipal d'Alella reben el nom d' UTR-CE 136-b La Soleia oest i estan delimitats per l'autopista C-32, els torrents de Vallcirera i del Sistres, i els barris de Can Teixidor, la Serreta i la Soleia, ja lluny de la franja costanera de 500 metres.

El Pla admet la transformació urbanística d'una porció del sòl amb clau UTR-CE, d'acord amb el paràgraf transcrit en aquest article. El POUM ha previst aquest supòsit en el cas del subsector de la

Serreta i l'ha classificat de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb els articles 6, 11, 16, 18 i la disposició addicional primera del PDUSC.

A la resta de terrenys que formen part del PDUSC i que no han estat classificats de sòl urbanitzable s'hi aplicarà la regulació del sòl agrícola d'especial protecció (clau 22) per tot allò que no entri en contradicció a les regulacions del PDUSC.

L'àmbit i la qualificació del PDUSC inclosa dins la regulació del terme municipal d'Alella s'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau següent:

- Clau UTR-CE. Unitat Territorial Regulació Costaner Especial.

La regulació específica de les zones situades dins l'àmbit del PDUSC i el règim jurídic de gestió l'estableix la normativa del PDUSC en els articles 6, 11, 16 i 18 i la disposició addicional primera, tots ells incorporats com Annex complementari del Volum III (2 de 2) del POUM.

A aquells supòsits no regulats pels articles esmentats en el paràgraf anterior els serà d'aplicació la normativa del PDUSC i subsidiàriament, en cas de defecte en la regulació, la normativa del POUM.

El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PDUSC que incideixi sobre el terme i municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 274. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable.

1. El POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable d'Alella 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. Els elements bàsics són els següents:
 - a) Estructura de la propietat del sòl.
 - 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) Xarxa hidrològica i hidràulica.
 - f) Forests, arbredes, brolles i vegetació de ribera.
 - g) Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
 - h) Masies i cases rurals.
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.

Article 275. Estructura de la propietat del sòl.

1. El POUM estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable contràries a les determinacions d'aquest POUM o a la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes 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. Tanmateix, per al municipi d'Alella aquest POUM estableix les finques mínimes següents:
 - Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola: 3 hectàrees.
 - Unitat Mínima de Conreu en terreny forestal: 25 hectàrees.
3. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot allò que s'assenyala en l'article 196 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, respecte de la indivisibilitat de finques i parcel·les.
4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la finca mínima establerta per aquest POUM quan aquestes s'agreguin a finques confrontants i tant la superfície resultant de l'agrupació com la superfície restant de la finca matriu resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona respectiva.
5. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa viària bàsica o bé a la xarxa de camins rurals principal o secundària del sòl no urbanitzable.
6. Caldrà acreditar les superfícies resultants de la futura inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície original de la finca matriu respecte de la qual s'ha de realitzar la divisió. Les finques resultants han de complir les condicions dels apartats anteriors d'aquest article. Les finques segregades o agrupades solament esdevindran noves finques registrals quan obtinguin la corresponent llicència municipal i aportin a l'Ajuntament còpia de la inscripció de les finques resultants al registre de la propietat. Sense aquest comprovant no serà ferma la llicència de segregació en sòl no urbanitzable. L'Ajuntament concedirà un termini per presentar aquesta còpia registral o notificarà al registre la caducitat de l'expedient.
7. No s'admet segregacions que no tinguin accés directe a la finca. En cas contrari, caldrà tramitar el projecte corresponent perquè es garanteixi, amb caràcter previ a la segregació.
8. 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.
9. 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.
10. Als efectes de l'anterior disposició les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

Article 276. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.

1. En l'atorgament de les llicències caldrà justificar que la mecanització no comportarà una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais més valuosos, de manera que es mantingui la superfície ocupada per vegetació espontània i subespontània en els marges, rodals i cursos hidrològics.
2. D'acord amb l'apartat anterior, els marges i les ribes són elements d'especial protecció en particular en les zones de major interès paisatgístic, de manera que, en les categories de sòl no urbanitzable identificades amb les claus 22 i 23, agrícola d'especial protecció i forestal respectivament, no s'autoritzaran moviments de terres que comportin la supressió de ribes o altra actuació que afecti superfície ocupada per assentaments de vegetació espontània arbustiva, llevat les finques qualificades de sòl agrícola com a resultat de l'estudi de finques dedicades al cultiu de

la vinya fins 1954, o bé que se'n garanteixi la correcta replantació. En la resta de zones, la restricció es limitarà a les actuacions que modifiquin de forma substancial la geometria existent.

Article 277. Elements naturals de la topografia: vessants i turons.

1. Són elements naturals de la topografia els vessants, les fondalades, els turons i els careners, i, en general, totes aquelles parcel·les amb pendent superior al 20%.
2. Els elements naturals de la topografia es consideren no edificables a tots els efectes. Tampoc no es podrà alterar el pendent de les finques, llevat que s'obtingui la corresponent llicència de moviments de terres, la qual s'haurà d'adaptar a les condicions de moviments de terres, formació de murs i marges i pendents del POUM.

Article 278. Xarxa viària rural.

1. Aquest POUM recupera els camins històrics veïnals, conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents, amb independència de la titularitat pública o privada. El POUM reconeix i qualifica la xarxa viària rural a partir de la proposta d'inventari de camins rurals redactada per la Federació d'Agrupacions de Defensa Forestal del Maresme.
2. S'estableix una protecció específica per als camins i pistes forestals incorporats al Catàleg de patrimoni amb el codi o sigles ALE. La definició de la xarxa viària rural i les seves condicions d'ordenació són regulades com a sistema viari en sòl no urbanitzable i queden explícitament reflectides en el plànol P3 ('Qualificacions en sòl no urbanitzable') a escala 1/5.000 i en el plànol P7 ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies, Inventari de construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable'), a escala 1/2.000.
3. Les amplades i categories dels camins s'ajustaran, d'acord amb el següent:
 - Xarxa viària rural principal: Són els camins de titularitat pública o d'ús públic que uneixen diferents enclaus municipals del pla. L'amplada d'aquests camins, dibuixada als plànols de qualificacions en sòl no urbanitzable, equival a l'actual o existent. Normativament s'estableix una franja de servitud complementària de 2 m a cada costat. L'amplada total d'afectació és de 10 m, en les franges de servitud i d'afectació no s'hi admet cap ús ni edificació, excepte els usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística on es situa aquesta franja. S'identifiquen en els plànols d'ordenació en color vermell.
 - Xarxa viària rural secundària: Són camins públics o d'ús públic que connecten la xarxa viària municipal. L'amplada d'aquests camins dibuixada als plànols de qualificacions en sòl no urbanitzable, equival a l'actual o existent. Normativament s'estableix una franja de servitud d'1,50 m a cada costat. L'amplada total d'afectació és de 9 m, en les franges de servitud i d'afectació no s'hi admet cap ús ni edificació, excepte el usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística on es situa aquesta franja. S'identifiquen en els plànols d'ordenació en color groc.
 - Xarxa viària rural terciària: Són la resta dels camins. Poden ser de titularitat pública o privada. Tenen una amplada variable segons el seu estat actual, amb una amplada de servitud i d'afectació de 4,00 m a cada costat de l'eix del vial, en les franges de servitud i d'afectació no s'hi admet cap ús ni edificació, excepte el usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística on es situa aquesta franja.. S'identifiquen en els plànols d'ordenació en color blau. El tractament d'aquests tipus de camins estan relacionats amb la xarxa de camins paisatgístics descrita a l'article 2.10 (Miradors i itineraris) de les Directrius del Paisatge del PTMB.
4. Respecte de l'eix dels camins s'estableixen les següents línies:

XARXA VIÀRIA RURAL	Principal	Secundària	Terciària
Línia de posició de tanques de finques	5,00	4,50	4,00

Línia de distància mínima de les edificacions	10,00	9,00	8,00
---	-------	------	------

En les franges de protecció solament s'hi admet el cultiu agrícola però no s'hi admet construccions. Solament s'hi admet tanques cinegètiques.

5. Les franges de fins tres metres d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de la seva pertinença a la xarxa viària rural principal o secundària i malgrat no estar delimitades en els plànols d'ordenació corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla als efectes de poder acordar en qualsevol moment la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament podrà adquirir-les totalment o parcial mitjançant expropiació forçosa i el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de vetllar per la seva millora i manteniment mitjançant l'adopció de mesures diverses: plantació d'arbrat o vegetació per controlar l'erosió, tractament de la caixa de vegetació per garantir la seguretat dels serveis d'extinció d'incendis, etc.
6. L'Ajuntament vetllarà per la conservació, el manteniment i la senyalització dels camins de la xarxa viària rural principal i secundària. La xarxa viària rural terciària pot ser de caràcter públic i/o privat i no està afectada de sistema.
7. Amb caràcter general es prohibeix la pavimentació dels camins. Tots els camins de la xarxa viària rural tindran com a únic material de pavimentació el que en resulti de l'explanació del terreny natural, que en el cas d'Alella és el sauló o granit descompost. Tanmateix, s'admetrà, prèvia autorització, l'aportació d'altres materials (pedra fina i tot-u procedent del reciclatge de runa) degudament piconats i consolidats, garantint el seu drenatge. Per raons d'elevat pendent, s'admet la incorporació de paviments de pedra en aquells indrets on calgui protegir l'escorrentia d'aigua que erosiona el sauló.

Els camins públics que, com el camí Baix de Tiana o el camí del Mig entre Alella i Montgat, no compleixen aquestes característiques s'hi hauran d'adequar a mida que es facin actuacions de reposició i millora.

S'exceptua el camí del Mig en direcció al Masnou, amb l'objectiu de millorar les condicions de connectivitat amb el veïnat d'Ibars Meia i la seva adequació en camí paisatgístic. Caldrà, prèviament a la definició del seu tractament, estudiar el tipus de paviment, la secció i la plantació d'arbrat més adients.

Article 279. Supòsits d'obertura i modificació de traçat.

1. S'admet l'obertura de nous camins, pistes i senders o la modificació dels existents, sempre tenint en compte el sistema d'evacuació d'aigües per tal d'evitar processos erosius, en els supòsits següents:
 - a) Desenvolupament d'activitats agràries i d'altres activitats legalitzades en l'àmbit del POUM, inclosos aquells associats a la construcció i el manteniment d'infraestructures i instal·lacions admeses pel Pla. En el cas d'usos i activitats forestals s'ha de preveure la seva obertura en el marc d'un Pla tècnic de gestió i millora forestal o, en el seu defecte, amb l'informe favorable del Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
 - b) Prevenció, extinció d'incendis i altres emergències. En el cas de prevenció i extinció d'incendis, s'ha de preveure la seva obertura en el marc del Pla de Prevenció d'Incendis (PPI) municipal.
 - c) Ampliació de la xarxa de senders d'ús pedestre i accessos particulars de menys de 2 m d'amplada.
2. En qualsevol cas l'obertura de noves pistes de caràcter permanent ha de seguir les directrius següents:
 - a) S'ha de seguir el criteri de mínima obertura de pistes. S'han d'habilitar pistes antigues reconeixibles abans d'obrir-ne de noves, sempre i quan això no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta forestal.

- b) S'ha d'evitar sempre que sigui possible l'afectació sobre les àrees d'hàbitats d'interès comunitari.
 - c) Les noves pistes no han de circular per la llera de rieres i torrents, ni produir-hi alteracions a la seva morfologia o a les comunitats vegetals pròpies dels ambients de ribera. L'obertura de nous camins i pistes o la modificació del seu traçat no pot suposar una alteració, interrupció o degradació de la llera dels torrents o del curs normal de les aigües, ni la desaparició o la degradació de les comunitats de ribera.
 - d) Cal prendre les mesures oportunes per minimitzar l'impacte paisatgístic i per evitar l'erosió, especialment en els marges i talussos resultants.
 - e) Les pistes de desembosc han de ser tancades al trànsit motoritzat general en el moment que s'acabin les tasques d'extracció de la fusta.
3. L'obertura de nous camins, de vies rurals, d'itineraris o d'altre tipus de vialitat o d'actuacions sobre la xarxa viària rural principal i secundària sol·licitades per un particular requerirà l'obtenció de llicència municipal i s'haurà d'adequar a l'establert a l'article 54 del Reglament de la Llei d'urbanisme. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat i les característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa viària rural principal i les mesures correctores d'integració paisatgística. La figura per concretar aquests requeriments serà el Pla especial de la xarxa viària rural.
- En el supòsit d'obertura o alteració de camins de la xarxa terciària o interiors de finques particulars, es tramitarà llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat i les característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la xarxa viària rural principal i les mesures correctores d'integració paisatgística.
- 4. A instàncies de l'ajuntament o de particular s'admetran petits ajustos de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, respectar els elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural...), esmorteir l'impacte en el paisatge o millorar les condicions de trànsit a les cruïlles.
 - 5. A més d'estar sotmesa a les determinacions esmentades, l'obertura d'un camí en un espai d'interès natural no pot superar els 4 m d'ample ni un pendent del 10% d'acord amb la Llei 9/1995, d'accés motoritzat al medi natural, i el Decret 166/1998 que la desenvolupa, tret de situacions singulars degudament justificades i sempre amb subjecció al PEPMNP.
 - 6. El Pla especial de la xarxa viària rural serà l'instrument adequat per definir amb exactitud la jerarquia i regulacions de la xarxa viària rural, els traçats, l'amplada i les característiques. El Pla especial respectarà en tot cas la xarxa viària rural principal i secundària tradicional i incorporarà mesures correctores adequades per a la integració paisatgística.

Article 280. Ús de la xarxa viària i trànsit amb mitjans motoritzats.

- 1. El trànsit motoritzat es regeix segons el que estableix la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, el Decret 166/1998, de 8 de juliol, que la desplega, i altra normativa aplicable.
- 2. Amb caràcter general, s'autoritza l'accés i el trànsit motoritzat en l'àmbit del sòl no urbanitzable exclusivament per la xarxa viària bàsica definida per aquest Pla amb una amplada superior a 4 metres.
- 3. El trànsit en bicicleta, animal de sella o qualsevol altre mitjà de locomoció similar s'ha de desenvolupar pels vials i senders existents, i tenint cura de respectar la prioritat dels vianants en aquells vials d'amplada inferior als 2 metres.
- 4. En la resta de l'àmbit del POUM s'admet el trànsit motoritzat en els supòsits següents:

- a) Desenvolupament de les activitats i usos de caràcter agrícola i/o forestal.
- b) Accés dels titulars o de persones autoritzades per ells a llurs finques.
- c) Gestió de les àrees privades de caça.
- d) Quan resulti imprescindible per al desenvolupament d'altres activitats autoritzades mitjançant llicència a l'espai.
- e) Prevenció, extinció d'incendis i altres emergències i, en general, la prestació de serveis de naturalesa pública.
- f) Vigilància, control, conservació i millora de l'espai realitzades per les administracions competents.

La circulació motoritzada en aquests supòsits s'ha de desenvolupar sempre que sigui possible per la xarxa viària existent.

5. No s'admet la realització de proves ni competicions esportives amb vehicles motoritzats ni la circulació motoritzada en grup organitzada, sense la comunicació prèvia i l'autorització preceptiva de l'Ajuntament o de l'òrgan gestor en el cas de l'EIN.

La circulació motoritzada en grup, no organitzada, s'admet exclusivament quan sigui desenvolupada per grups de menys de quinze vehicles.

6. No s'admet l'establiment d'àrees de circulació per al lleure i l'esport, itineraris per a la pràctica de motociclisme de muntanya, circuits permanents no tancats i circuits permanents tancats, tal i com es defineixen al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Article 281. 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 són regulats en aquestes normes. Els elements que conformen el sistema hidrogràfic es recullen en els plànols d'ordenació dins la franja de sistema hidrogràfic, clau 2.
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 l'autorització de l'organisme de conca, i la llicència municipal en el cas que hi hagi construccions en vol o sobre rasant..
3. D'acord amb la legislació sectorial, article 6 del Reglament del Domini Públic Hidràulic (en endavant RDPH), en sòl no urbanitzable no pot realitzar-se 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 reconeguts als plànols d'ordenació o del sistema hidrogràfic, clau 2 (llevat de les preexistents amb la deguda cobertura jurídica).
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 (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, guals...) i encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà tenir en compte la Guia tècnica redactada per l'ACA. 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. No s'admet la construcció de suports d'infraestructures de subministrament elèctric, serveis telefònics o similars dins de domini públic hidràulic o zona de servitud.
7. 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'alog (*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.*, *Allanhus altissima* i d'altres).

Article 282. Forests, arbredes, matollars i vegetació de ribera.

1. Les arbredes, les brolles, els matollars 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 de regulació i d'ordenació del sòl no urbanitzable d'aquest POUM i en el Catàleg del patrimoni.
2. En general, s'atendrà a la preservació d'arbres i d'arbredes situades a la vora dels torrents i rieres amb especial atenció a aquells que se situïn dins àmbits d'interès paisatgístic.
3. Excepcionalment, i solament per motius de seguretat evidents com ara danys a la propietat (humitats, esquerdes...) i risc d'incendi o de caiguda, els serveis tècnics municipals autoritzaran la tala d'arbres propers a instal·lacions agrícoles o habitatges rurals dins d'ordenació.
4. S'admet l'explotació forestal, sempre que aquesta no comprometi la persistència de la massa forestal, i compleixi els requeriments de la legislació sectorial. Quan aquesta explotació fos de caràcter regular o periòdic, la llicència municipal estarà subjecta a la presentació d'un pla tècnic de gestió i millora forestal que es regirà per la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

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 afavoreixen l'evolució de la massa forestal cap a estadis ecològicament més madurs, com l'alzinar i la roureda.

5. 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.

6. Els treballs d'aprofitament forestal han de desenvolupar-se fora del període de nidificació dels ocells rapinyaires presents a la zona.
7. 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.
8. S'estableix una protecció específica per als arbres i arbredes incorporats al Catàleg de patrimoni com a béns mediambientals indicats amb la clau o sigles MED. A més, les fitxes de patrimoni de determinats béns o finques poden incorporar altres exemplars arboris, arbredes i passeigs protegits.

En cas d'obres o d'altres actuacions d'interès general justificades documentalment que afectin arbres o arbredes protegides serà d'aplicació allò establert al Decret 214/1987, de 9 de juny, sobre declaració d'arbres monumentals, i el Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local.

La identificació de les arbredes o dels béns protegits que contenen elements vegetals, així com els àmbits de protecció dels béns protegits on hi pot haver arbredes a protegir estan situats de forma precisa, en els plànols P7 ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies i inventari de construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable') a escala 1/2.000 del POUM i la regulació s'estableix a les fitxes de protecció del Catàleg.

Article 283. Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable.

1. El sòl no urbanitzable d'Alella té un nombre considerable d'edificacions i construccions preexistents resultat, principalment, de la tradició històrica i de la tramitació administrativa de diferents projectes. S'hi incorpora l'Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable al Volum VII de la documentació del POUM. El total de béns inventariats és de 98 elements.
2. L'Inventari de béns en sòl no urbanitzable el POUM té un grup de 30 elements que formen part del Catàleg de patrimoni. Un segon grup de 14 elements formen part del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
3. El Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental d'Alella està format pel Volum número VI de la documentació del POUM. Tots els béns protegits situats dins el sòl no urbanitzable estan identificats al plànol P7 "Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies i cases rurals i Inventari d'edificacions i construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable", a escala 1/2.000.
4. El Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable constitueix el Volum VII de la documentació del POUM. Les masies i cases compatibles amb el sòl no urbanitzable que en formen part estan identificats al plànol P7 "Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies i cases rurals, Inventari d'edificacions i construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable", a escala 1/2.000.
5. Tots els elements incorporats a l'Inventari d'edificacions en sòl no urbanitzable que no estan incorporats als catàlegs dels punts 3 i 4 d'aquest article són volums disconformes o fora d'ordenació, llevat de les edificacions i elements que compleixen totes les regulacions i usos de les zones en què se situen dins el sòl no urbanitzable o el planejament derivat pel qual es van implantar, d'acord amb l'establert en les disposicions transitòries sisena i setena del Reglament de la Llei d'urbanisme.
6. Tots els béns inventariats no inclosos als Catàlegs dels punts 3 i 4 d'aquest article estan identificats al plànol P7 "Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies i cases rurals i Inventari d'edificacions i construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable", a escala 1/2.000.

7. Les regulació dels béns que formen part dels catàlegs s'estableix a les fitxes individuals dels catàlegs i a la normativa general.

Article 284. Catàleg de patrimoni històric, arquitectònic i ambiental.

1. El sòl no urbanitzable d'Alella té un nombre considerable d'elements i d'edificacions d'interès que cal preservar per tal de permetre la comprensió del seu paisatge i l'evolució històrica de la població, vinculada a la seva topografia, a l'orografia, a l'activitat agrícola i forestal i al teixit productiu i social.
2. El Catàleg de patrimoni testimonia l'existència en el territori d'elements valuosos que cal preservar per raons històriques, tradicionals, paisatgístiques i ambientals. La descripció detallada d'aquests elements que són objecte de protecció, així com les possibles actuacions que en ells poden realitzar-se es detallen en les fitxes i la normativa del Catàleg esmentat i queden explícitament identificades en el plànol P7 ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies i cases rurals i Inventari d'edificacions i construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable'), a escala 1/2.000.
3. Sobre l'entorn dels edificis protegits i altres béns catalogats (arqueològics, ambientals o etnològics), a més del regulat a les fitxes respectives, els projectes de rehabilitació hauran de presentar planimetria i documentació gràfica de l'entorn del bé i dels conreus, una proposta de conservació o de restauració d'aquests espais (segons convingui) on aparegui detallada la plantació i la integració de tot el conjunt atenent a la forma, les mides, la composició, el patró de plantació, la densitat, la distància entre elements, les necessitats de reg, etc.
4. En les rehabilitacions d'edificis i altres béns catalogats, els revestiments exteriors s'hauran de conservar o reconstruir. També caldrà reconstruir l'acabat original dels murs de pedra que tanquen les finques amb els revestiments i formes geomètriques de les mateixes característiques que els murs tradicionals, fins i tot quan ja no existissin si és possible acreditar-ho documentalment.
5. El procediment per tramitar intervencions sobre les edificacions que formen part del Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable serà el de l'article 50 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat parcialment per l'article 15 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU. Pel Patrimoni històric, arquitectònic i ambiental d'Alella caldrà seguir el procediment que estableix el TRLU per a cada supòsit d'activitat i d'intervenció.

Article 285. Catàleg de masies i cases rurals.

1. El Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable el constitueixen el conjunt d'edificacions que són compatibles amb el sòl no urbanitzable per la seva vinculació a l'explotació agrícola o forestal i/o perquè són anteriors a la llei del sòl de l'any 1956, tot i no formar part del Catàleg de patrimoni.
2. El Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable el constitueix el Volum VII de la documentació del POUM. Les masies i cases compatibles amb el sòl no urbanitzable que formen part del catàleg estan grafiats al plànol P7 "Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies i inventari de construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable" a escala 1/2.000.
3. El procediment previst per obres de rehabilitació i canvi d'usos a les masies i cases rurals catalogades serà el de l'article 50 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 15 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

Article 286. Instal·lacions d'obres públiques.

1. D'acord amb l'article 47 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat en part per l'article 12 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, es poden autoritzar en sòl no urbanitzable

construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i funcionament de les obres públiques. En qualsevol cas, s'han d'observar les determinacions sobre emplaçament i condicions d'edificació aplicables.

2. En cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable amb noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran, soterrades, i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les principals infraestructures de comunicació. Pel que fa a les línies preexistents es procurarà soterrar-les a mida que s'hi vagin incorporant adaptacions o modificacions.
3. Quan no estiguin incloses en un pla especial urbanístic, les actuacions específiques d'obres públiques han de ser sotmeses a informació pública per l'Ajuntament pel termini d'un mes i han d'incloure la documentació que es preveu en l'article 48 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

Article 287. Actuacions d'interès públic i altres actuacions.

1. En sòl no urbanitzable es poden admetre actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Aquestes actuacions són les previstes en l'article 47.4. de la LU. Cal seguir en aquest supòsit el tràmit de l'article 48 de la LU (aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, prèvia aprovació de l'Ajuntament i informació pública convocada per l'Ajuntament, i posterior llicència urbanística municipal), tret que existeixi un pla especial previ que habiliti aquestes actuacions.
2. En la tramitació de les autoritzacions per actuacions d'interès públic s'haurà d'observar el següent:
 - a) El procediment és el previst a l'article 48 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
 - b) A l'expedient ha d'acreditar-se l'existència d'interès públic i la necessitat d'implantació en el medi rural. Cal justificar la no concurrència d'un règim especial de protecció de l'àmbit que sigui compatible amb la seva transformació.
 - c) La memòria ha de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes en ordre a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Article 288. Protecció contra incendis.

De conformitat amb el que disposa el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials, les activitats que comportin risc manifest d'incendi o explosió i les edificacions permanents o temporals amb un aforament superior a 100 persones emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, han de complir les següents condicions mínimes:

- a) El manteniment d'una franja perimetral de 25 metres permanent lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades.
- b) La disponibilitat de dues vies públiques distintes, d'accés i sortida, amb comunicació amb la trama urbana del municipi o carretera asfaltada. Aquestes vies públiques tindran com a mínim la consideració de xarxa viària rural secundària, establerta a l'anterior article 228.3. L'amplada útil serà establerta en l'article 6 del Decret esmentat.

El Títol IX d'aquesta Normativa estableix la regulació urbanística bàsica en matèria de prevenció, conservació, extinció i salvament d'incendis.

Article 289. Projectes de noves activitats i construccions en sòl no urbanitzable.

La implantació de noves activitats i construccions admeses en sòl no urbanitzable per les diferents qualificacions del sòl del POUM s'implantaràn seguint el procediment previst en funció de la

naturalesa de l'activitat i de la intervenció projectada i, en el cas de construccions agropecuàries, també de les dimensions de l'edificació, d'acord amb l'article 49 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost o els altres que siguin d'aplicació segons la naturalesa de l'activitat i la intervenció projectada.

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC I INSTAL·LACIONS I SERVEIS TÈCNICS EN EL SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Article 290. Disposicions generals.

1. Les intervencions en el sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, contemplar els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i de limitació de l'edificació i de l'ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest POUM, i les determinacions específiques per a cada zona i sistema.
 2. D'acord amb l'article 47 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat en part per l'article 12 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, en el sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar:
 - Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
 - Les construccions destinades a habitatge familiar que estiguin, directa i justificadament, associades a una de les activitats a què fa referència el punt anterior.
 - Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària.
 - Construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.
 - De les construccions destinades a les activitats de turisme rural autoritzades per aquest POUM, solament s'admetran noves construccions quan es tracti de construccions auxiliars tal i com exposa l'article 47.6 del TRLU, és a dir, les noves construccions destinades a turisme rural hauran de formar un conjunt integrat amb l'edificació preexistent on se situïn les dependències principals de l'activitat. Solament s'admetrà destinar a turisme rural aquelles construccions principalment anteriors a l'any 1950, d'acord amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
 - La reforma d'edificacions existents incloses en l'Inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable, d'acord amb el contingut de cadascuna de les fitxes individuals.
 - Actuacions específiques per a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural en els supòsits previstos a l'art. 47.4 del DL 1/2010.
 3. Les edificacions existents o de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals i disposar de la corresponent autorització d'abocament. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència. També hauran d'incorporar sistemes de captació d'energia sostenible.
- Totes les construccions en sòl no urbanitzable han de tenir regularitzada la situació administrativa del seu punt d'abastament ja sigui pou o llera pública.
4. L'autorització d'obres i d'usos d'interès públic admesos s'ajustarà als procediments previstos en els articles 48, 49 i 50 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats pels articles 13, 14 i 15 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.

5. Totes les edificacions aïllades resten subjectes al PTMB, als catàlegs i cartes del paisatge aprovades i a altres regulacions o normatives sectorials de protecció i integració paisatgística que afectin el terme municipal d'Alella. Aquestes disposicions seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les directrius del POUM o un pla especial no estableixin una regulació alternativa.
- a) Implantació: Atès que una adequada implantació contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient en relació al paisatge.
 - b) Perfil territorial: Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, els careners i les cotes més altes del territori, on la projecció de la silueta de l'edificació en la línia d'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.
 - c) Proporció: Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i escala del paisatge, de manera que s'evitin o es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.
 - d) Pendent: En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o talussos amb pendents que permetin la revegetació espontània (que pot ser accelerada o exigida mitjançant la plantació de vegetació arbòria i arbustiva i hidrosembra). Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descomposaran en diversos elements simples articulats evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el modificat.
 - e) Parcel·la: La correcta inserció en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un correcte tractament als límits de la implantació.
 - f) Distàncies: Les edificacions se separaran com a mínim 25 m de les lleres de les rieres i dels barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, un mínim de 50 m de les vies locals, 100 de les generals i 150 de les autopistes, autovies i vies convencionals amb doble calçada. Aquestes distàncies que es consideren com els mínims desitjables es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic de necessària ubicació en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables. Les distàncies regulades en els apartats anteriors en cap cas suposaran l'incompliment de les separacions mínimes fixades per la legislació de carreteres o per qualsevol altra normativa sectorial d'aplicació.
 - g) Tractament exterior: Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge (gamma dels clars o terrosos) i no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant. No s'admet ni el color blanc ni les tonalitats fosques que contrasten amb el paisatge. Les parets s'hauran d'acabar amb materials propis de façana. Si són de totxana, s'hauran d'arrebossar i pintar.
- Es prohibeixen les teulades i acabats de pissarra, teula negra, fibrociment i xapa metàl·lica lluent.
- h) Vegetació: Es recomana la utilització de vegetació, i en concret d'arbrat, amb espècies i plantacions pròpies del lloc per a facilitar la integració paisatgística de l'edificació, segons la descripció i valoració de la memòria ambiental del POUM.

Article 291. Condicions generals de construcció, ampliació o reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o agroalimentaris.

1. Les construccions admeses en sòl no urbanitzable autoritzades en base a l'explotació de la finca hauran de restituir el sòl no urbanitzable a la seva condició original una vegada finalitzada la seva explotació pels motius que va ser atorgada la llicència.
2. Les edificacions i/o instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals són les següents:

2.1. Cobert d'eines:

Petita instal·lació destinada a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.

Es permet la construcció de coberts d'eines amb els requisits següents:

- a) Inexistència d'altres edificacions aptes dins la finca.
- b) Llicència municipal prèvia.
- c) Alçada màxima a carener de 3,5 metres.
- d) S'aplicarà una proporció de 6 m² de sostre per cada hectàrea amb un sostre edificat màxim de 18 m², independentment de la dimensió de la finca.

L'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, tret que l'element en qüestió formi part del Catàleg de patrimoni.

2.2. Magatzems agrícoles:

Instal·lació destinada a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, i instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació, entre els quals no s'hi inclou els cellers regulats a l'apartat 2.6 d'aquest mateix article. En aquest cas solament s'admet la comercialització a l'engròs d'aquests productes.

Es permet la construcció de magatzems amb els requisits següents:

- a) Inexistència d'altres edificacions aptes dins la finca.
- b) Superfície mínima de finca: l'establerta en l'article 275 d'aquesta normativa, , 3 Ha.
- c) Llicència municipal prèvia.
- d) Alçada màxima a ràfec de 3,5 metres.
- e) La superfície màxima de construcció amb llicència urbanística directa serà de 30 m² i solament es podran situar dins una finca que compleixi la superfície de finca mínima, d'acord amb els articles 49.2 i 58.9 del TRLU i d'acord amb el procediment de l'article 49.2 de la Llei. ..

Quan el sostre sigui superior a 30 m², atès el major impacte ambiental i paisatgístic que suposaria aquesta construcció caldrà tramitar un pla especial on entre altres caldrà justificar la necessitat d'aquesta construcció en relació a l'extensió de la finca o finques del titular en explotació. També caldrà justificar que és l'únic lloc on situar aquesta construcció entre totes les finques que són titularitat del propietari. En aquests supòsits la superfície màxima de la construcció agrícola serà de 100 m².

- f) La construcció haurà d'estar vinculada preferentment a una edificació principal preexistent inclosa al Catàleg de patrimoni i/o al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable. Els nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m i el tractament exterior s'hi haurà d'integrar compositivament.

- g) En cas de necessitat de guarda i custòdia de maquinaria agrària (tractor, cisterna, remolc...) caldrà acreditar documentalment que vagi a nom del titular de la propietat o de l'explotació.

L'Ajuntament exigirà el desmuntatge o l'enderroc dels magatzems quan cessi l'activitat, tret que l'element en qüestió formi part del Catàleg de patrimoni.

2.3. Mines, basses, pous o estacions i sistemes de bombament:

Instal·lacions que contenen en el seu interior equips per a la captació i bombament d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents, emmagatzematge o transport d'aigua de les pròpies finques o d'altres servides des d'aquestes instal·lacions.

Les basses i dipòsits d'aigua no sobresortiran de la rasant natural del terreny més d'1,10 m. El volum restant estarà soterrat.

Basses d'aigua impermeabilitzades amb geomembrana: Es denominen geomembranes les làmines prefabricades formades per una o més capes de materials impermeables prims i flexibles que tenen com a objectiu retenir l'aigua. Amb l'objectiu de causar el menor impacte paisatgístic, per evitar el trencament de les làmines, els esllavissaments dels talussos en què es recolzen i l'obtenció dels mecanismes pels quals circula l'aigua, cal complir els requisits següents:

- Justificar l'emplaçament i dimensions de la bassa en base a criteris paisatgístics, d'accessibilitat i de proximitat a la font de captació. b) L'excavació del terreny (terra extreta) s'haurà de compensar amb terraplens perimetrals (terra sobreposada) que actuaran com a dic de tancament. S'estableix una excavació màxima d'1,5 metres del terreny natural i un dic supletori màxim d'1. La relació a/b dels pendents dels talussos interior i exterior no ha de superar mai el valor 2.
- Mitjançant una ordenança específica es regularan les condicions tècniques de les basses i les característiques per la seva implantació tècnica. Mentre no s'aprovi l'ordenança no es podran exigir condicions tècniques específiques.

L'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, a excepció que l'element en qüestió formi part del Catàleg de patrimoni.

Dipòsits d'aigua de planxa metàl·lica i bossa de geomembrana: Són els constituïts per un cilindre de planxes metàl·liques ondulades i galvanitzades, unides amb cargols, amb una bossa impermeable de geomembrana a la part interior. Amb l'objectiu de causar el menor impacte paisatgístic i garantir la funcionalitat del dipòsit, cal complir els requisits següents:

- Justificar l'emplaçament i dimensions del dipòsit en base a criteris paisatgístics, d'accessibilitat i de proximitat a la font de captació. c) b) Cal pintar les cares exteriors de les planxes d'acer galvanitzat amb una doble imprimació anticorrosiva i, sobre aquesta, aplicar una capa d'esmail amb un color similar al dominant a la zona, ja sigui verd fosc RAL 6001 o marró clar RAL 3003.

En tots els casos, l'Ajuntament podrà exigir el seu desmuntatge o procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, a excepció que l'element en qüestió formi part del Catàleg de patrimoni.

2.4. Granges:

Allotjaments ramaders destinats a la cria i/o engreix de bestiar en règim d'estabulació.

Al municipi d'Alella no existeixen granges ramaderes intensives, a més, per les característiques paisatgístiques, morfològiques, tipus de sòl i cultiu tradicional de la vinya i l'horta, es desaconsella la seva implantació.

No s'admet la construcció de noves edificacions destinades a granges, excepte que siguin granges ramaderes tradicionals amb destí familiar de superfície no superior a 50 m².

S'admet l'activitat ramadera per al consum domèstic i familiar en les seves varietats tradicionals i vinculada a una explotació agrícola amb una edificació preexistent inclosa al Catàleg de patrimoni i/o al Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.

Únicament s'admet bestiar en un nombre de places inferior al mínim regulat dins l'apartat 11 (Activitats agroindustrials i ramaderes) de l'annex III de la llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats amb el mateix procediment de les activitats sotmeses al règim de comunicació.

L'Ajuntament exigirà el seu desmuntatge o enderroc quan cessi l'activitat, a excepció que la construcció en qüestió formi part del Catàleg de patrimoni.

2.5. Instal·lacions per al conreu protegit (hivernacles):

Estructura erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu agrari per tal de realitzar el seu conreu, millora o experimentació.

A més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya i de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix el POUM, les instal·lacions per al conreu protegit en sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

- a) Ordenació de les aigües: Tota instal·lació pel conreu protegit haurà de tenir previst la recollida de l'aigua de pluja i el drenatge de l'aigua de reg, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs regs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins, torrents o finques veïnes. En els casos de nova implantació o de substitució del conreu protegit actual, en cap cas no s'admetran instal·lacions que no disposin d'algun sistema de gestió racional d'aigua.
- b) Pavimentació: Es prohibeix la pavimentació del sòl, tant a l'exterior com a l'interior de l'hivernacle, als efectes d'impedir una impermeabilització definitiva i d'afavorir la pràctica del conreu directament sobre el sòl existent.
- c) Cultiu hidropònic: No s'admetrà el cultiu hidropònic mentre no s'aprovi una ordenança municipal específica.
- d) Característiques constructives: Els ancoratges i fonaments no poden superar en cap cas el metre d'alçada i seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- e) Ocupació màxima a l'interior de la finca i separacions a veïns: La ubicació es farà sempre des de la lògica de la producció agrària, sense generar servituds d'ombra sobre les finques veïnes. La separació dels hivernacles respecte d'altres propietats o explotacions productives garantirà una separació igual o superior a l'alçada de l'hivernacle, la qual no podrà ser en cap cas inferior a 5 metres respecte les partions de les finques.
- f) Condicions de localització: Es defineix la intensitat de conreu protegit com el percentatge màxim de superfície d'hivernacle que es pot localitzar dins d'una unitat territorial qualificada de sòl agrícola (clau 22). L'ocupació màxima de conreu protegit serà inferior al 40% de la superfície de la unitat territorial. A aquest efecte s'entén per unitat territorial l'espai agrari discontinu de Rials i dels torrents del Sistres i Vallcirera. Fora d'aquest àmbit i/o condicions fixades, únicament s'admetran actuacions de millora i conservació de les instal·lacions preexistents, legalment establertes.

- En cap cas s'admet la implantació d'hivernacles per damunt de la línia màxima d'implantació delimitada als plànols d'ordenació i als del sòl no urbanitzable, que oscil·la a l'entorn de la cota 140 d'altimetria.

A més, caldrà les construccions hauran de complir els requisits següents:

- a) No ocupar una posició dominant en el paisatge.
- b) Alçada total: 6 metres a carener.
- c) Els nous volums s'annexaran als preexistents o a distància inferior als 6 m.
- d) Desmuntatge de la instal·lació: La llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en 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.

2.6. Cellers:

Conjunt d'edificis on s'elaboren o guarden les begudes alcohòliques fermentades, principalment el vi i el cava, per a la seva maduració o envelliment, conjuntament amb els espais necessaris per a la seva manufacturació i procés d'emmagatzematge.

Com a territori integrant d'una zona vitivinícola amb Denominació d'Origen pròpia, el POUM considera que els cellers són construccions que aporten qualitat i valor afegit al medi natural i agrari, d'acord amb l'article 2.6.3.a del PTMB.

Sempre que sigui possible, es recomana la reutilització com a celler de masies i edificacions preexistents incloses al catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, aquesta recomanació serà d'obligat compliment quan el celler tingui una activitat destinada a enoturisme.

Tanmateix, s'admet la possibilitat de construcció de cellers i caves vinculada a l'explotació agrària, i construccions destinades a l'emmagatzematge, la conservació, la manipulació, l'envasat i la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els esmentats productes i serveis s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de l'esmentada unitat d'explotació o de l'esmentat conjunt. Per a la construcció d'aquestes edificacions caldrà aprovar un pla especial de protecció del paisatge i de conservació del medi rural, que incorporarà un estudi d'impacte d'integració paisatgístic, d'acord amb l'article 3.1.2 de les Directrius de Paisatge del PTMB,

Aquest pla especial garantirà la compatibilitat de l'ús i de la implantació en el medi. En aquest sentit, només s'admetran volums edificatoris que no sobrepassin una longitud de 50 metres, ni agrupacions que representin una longitud de 80 m i una alçada màxima aparent de 7,50 metres.

L'adaptació topogràfica del terreny no superarà les excavacions de 2,20 metres per sota i els rebliments d'1,50 metres per sobre del nivell natural del terreny i, els murs d'anivellament de terres no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior als 1'50 metres per sobre de la cota natural del terreny, ni una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny.

La superfície mínima de la finca per a la implantació d'un celler serà la unitat mínima de conreu de vinya, de 3 Ha.,

No s'admet, en cap cas, una ocupació superior a 1.200 m² ni un sostre superior a 2.400 m² inclosa la superfície de soterranis.

Cal dividir el volum edificat en un o més volums a partir d'unitats independents i aïllades 5 metres entre sí amb una ocupació màxima de cadascuna de 400 m², a més de la necessitat de semisoterrar la instal·lació un mínim de 2,50 metres.

Es prohibeix la implantació de volums que afectin elements principals de la topografia com ara carenes i fondals ni la ubicació a l'exterior de les tines de fermentació.

En cap cas s'admet la implantació de cellers per damunt de la línia màxima d'implantació delimitada als plànols d'ordenació i als del sòl no urbanitzable, que oscil·la a l'entorn de la cota 140 d'altimetria.

En el projecte de construcció d'un celler cal:

- Tenir en compte la seva inserció en l'entorn (el lligam entre el territori i el paisatge).
- Integrar la funció productiva en una multifuncionalitat de les instal·lacions lligada a l'enogastronomia i al turisme rural.
- Introduir el concepte de sostenibilitat tant en el procés constructiu com en el cicle productiu de vins i caves.
- Atorgar la mateixa importància estètica a la façana principal i a les parts menys visibles.
- Utilitzar els moviments de terres i la vegetació com a eines de projecte amb un potencial integrador (minimització del celler mitjançant la bioarquitectura o el seu soterrament total o parcial).

A més de les determinacions específiques del sòl no urbanitzable per a cada zona, en la tramitació de la llicència d'activitat cal preveure un sistema de tractament i depuració de les aigües residuals, admès pels serveis tècnics municipals i garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació sectorial.

3. Condicions d'edificació:

Les noves edificacions així com les ampliacions o reformes de les existents han d'adequar-se a les condicions següents:

Tipologia	Tancament exterior a l'element construït	Connexió a xarxa elèctrica	Documentació
	sí/no	sí/no	mínims:
Cobert d'eines	No	no	Plànols, memòria i fotografies
Magatzem agrícola	No	sí	Projecte visat i direcció d'obra
Basses	Sí	sí	Projecte visat i direcció d'obra
Pous, mines i dipòsits	No	sí	Plànols, memòria i fotografies
Hivernacles	No	sí	Projecte visat i direcció d'obra
Cellers	No	sí	Pla especial, projecte visat i direcció d'obra

Les determinacions establerts en el quadre anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que segueix a continuació:

- Tancament exterior. Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior a l'element construït i quan no, d'acord amb les determinacions de l'ordenança reguladora de tanques en sòl no urbanitzable.
- Connexió a xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions. Alternativament, s'admetrà la instal·lació de plaques de captació solar i

aerogeneradors per subministrar exclusivament la potència màxima que requereixi la instal·lació.

- Documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament dos nivells: nivell 1 = projecte tècnic visat i direcció d'obra; nivell 2 = documentació (plànols, memòria, fotografies).

4. Condicions de localització:

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article 274.4, segons el tipus de camí.
- Respecte dels elements del Catàleg patrimoni se separaran l'entorn de protecció fixat als plànols i en cas que no estigui delimitat, 50 metres del bé protegit.
- Respecte dels elements de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25 m i, en tot cas, se situaran fora de la zona inundable d'acord a l'article 9.2 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. Caldrà informe previ favorable de l'ACA quan sigui preceptiu d'acord amb la legislació sectorial.
- Separació mínima respecte d'altres l·lindars: 5 m a les partions de la finca, excepte si es presenta acord explícit del veí o veïns.

5. Adequació paisatgística

- a) En general, totes les construccions d'ampliació o de reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders (cobert d'eines, magatzem agrícola, basses, mines, pous, estacions o sistemes de bombament i altres instal·lacions) han d'estar subjectes al procediment previst pel POUM si formen part d'un àmbit delimitat de protecció ambiental i paisatgística.
- b) Sobre la tipologia edificatòria (tipus, ordenació) s'haurà de projectar d'acord amb el caràcter tipològic de l'arquitectura del lloc (evitar l'ús de llenguatges espacials i formals seriat i aliens); d'evitar que les edificacions i els volums esdevinguin elements preeminents; i d'establir relacions entre les edificacions i els volums i els elements preexistents (parcel·lari, vegetació, camins, murs, etc).
- c) Sobre l'entorn (entès com l'àmbit en què els elements o espais que el componen tenen una vinculació i un efecte directe sobre l'edificació o volum i resulten no segregables de les exigències derivades de la integració d'aquest element de nova planta) s'hauran de dissenyar plantacions de vegetació (arbres i arbustos) irregulars i similars a les formacions vegetals veïnes característiques del Baix Maresme; de plantar alineacions de vegetació per marcar els accessos; minimitzar murs de contenció; de reduir al màxim les superfícies pavimentades; de no construir tanques sense justificació; i de soterrar tots els serveis de subministrament. El projecte constructiu, d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

6. Estudi d'impacte i integració paisatgística

D'acord amb l'article 20 del Reglament de la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge, 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.

L'article 3.2 de les Directrius del Paisatge del PTMB estableix que les edificacions i instal·lacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, requeriran per ser autoritzades la incorporació al projecte d'un estudi d'impacte d'integració paisatgística. El contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que pot ser un capítol del projecte bàsic de l'edificació, s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i comprendrà, com a mínim:

- Recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i volumetria, en el paisatge.
- Propostes de tractament de façanes i cobertes..
- Mesures complementàries d'integració: vegetació, arbrat, etc.
- Memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

El mateix article estableix que les edificacions d'agricultura i ramaderia intensives (hivernacles, etc) que s'hagin d'ubicar en sòl de protecció especial han d'incorporar a l'estudi d'impacte i integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial d'acord amb el que assenyalava l'article 2.6 de les Normes del PTMB.

Article 292. Condicions per a l'ampliació dels habitatges rurals.

1. S'entén per habitatge rural en sòl no urbanitzable aquell vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca on s'emplaça i ha de formar part del Catàleg de patrimoni o del Catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable.
2. No s'admet la construcció d'habitatges rurals de nova planta.
3. Els habitatges rurals i les construccions auxiliars vinculats a la zona de valor agrícola i zona forestal, clau 22 i 23 respectivament, es regiran per la regulació de cada zona i per les següents condicions generals:
 - a) L'ampliació d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal, llevat dels usos admesos en el POUM, en el Catàleg de patrimoni i/o en el Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable.
 - b) La consolidació i/o ampliació està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En cas que l'edificació es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.
 - c) En les finques que compleixin la condició de finca mínima i tinguin un habitatge rural preexistent inclòs al Catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable, es podrà ampliar l'edificació existent amb la finalitat de desdoblar el programa familiar original amb un màxim de dos habitatges per finca. Els habitatges estaran associats a l'explotació de la finca rústica original i no es podrà segregar, d'acord amb els termes exposats a l'article 50.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquesta implantació de desdoblament de l'habitatge es podrà realitzar sempre que es justifiqui, d'una banda, la dedicació efectiva dels residents a cadascun dels habitatges a l'activitat agropecuària, de la qual n'han d'obtenir les rendes familiars principals, i de l'altra banda, de la necessitat d'ambdós habitatges en relació a la vigilància, assistència, gestió o control de l'explotació agropecuària de la finca, i perquè no tenen cap altre habitatge de la seva propietat al municipi d'Alella. La nova edificació per allotjar el segon habitatge familiar haurà de ser ampliació de l'existent, a la qual s'ha d'adossar configurant un conjunt arquitectònic unitari, tot sense perjudici del compliment de les condicions que puguin establir el Catàleg de patrimoni i el Catàleg de masies i cases en sòl no urbanitzable.

- d) S'admet la reforma i reordenació dels volums annexes existents a l'habitatge principal per a usos complementaris respecte l'ús principal sempre que compleixin les condicions de l'apartat c) i e) d'aquest punt 3 i el punt 4 d'aquest article. En aquest supòsit no es podrà incrementar el sostre original.
- e) Les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

4. Condicions de l'ampliació:

- superfície màxima edificable (no es comptabilitzen els magatzems i altres construccions auxiliars necessàries per a l'activitat de la finca): com a màxim, el 10% de la superfície de l'habitatge preexistent, sempre que no entri en contradicció amb la protecció de la fitxa del Catàleg de patrimoni o del Catàleg de cases i masies en sòl no urbanitzable.
- alçada màxima: 7 m al ràfec o forjat.
- nombre de plantes: PB+1
- límit d'habitatges per explotació i parcel·la: dos habitatges si han de viure dues famílies amb parentiu de primer grau que constitueixin unitat familiar independent i les dues tinguin l'explotació agrícola en la finca com activitat principal en la seva declaració de la renda dels últims tres anys.

5. Condicions de localització:

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article 274.4, segons el tipus de camí.
- Els nous volums s'annexaran als preexistents, sempre que no entri en contradicció amb la protecció de la fitxa del Catàleg de patrimoni o del Catàleg de cases i masies en sòl no urbanitzable.
- Respecte de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25 m, i en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord a l'article 9.2 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. Caldrà informe previ favorable de l'ACA quan sigui preceptiu per la legislació.
- Separació mínima respecte altres lindars: 5 m a les partions de la finca.

6. Adequació paisatgística:

- Totes les ampliacions estan subjectes a les regulacions d'ordre paisatgístic establertes per les normes del POUM, o altres catàlegs o cartes del paisatge, criteris sectorials i plans territorials que els siguin d'aplicació.
- Sobre la tipologia edificatòria (tipus, ordenació) s'haurà de projectar d'acord amb el caràcter tipològic de l'arquitectura del lloc (evitar l'ús de llenguatges espacials i formals seriat i aliens); evitar que les edificacions i els volums esdevinguin elements preeminents; i d'establir relacions entre les edificacions i els volums i els elements preexistents (parcel·lari, vegetació, camins, murs, etc).
- Sobre els tractaments exteriors (murs i coberta) s'haurà d'utilitzar colors que siguin de la gamma terrosa (prenent com a referència el color del sòl) que la coberta sigui de teula ceràmica o d'un color similar a la teula; i que s'unifiquin amb l'acabat de la fusteria, d'acord amb l'article 51.1 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
- Sobre l'entorn (entès com l'àmbit en el que els elements o espais que el componen tenen una vinculació i un efecte directe sobre l'edificació o volum i resulten insegregables de les exigències derivades de la integració d'aquest element de nova planta) s'hauran de dissenyar plantacions de vegetació (arbres i arbustos) irregulars i similars a les formacions vegetals veïnes característiques del Baix Maresme; de tal manera que també redueixin l'impacte

paisatgístic, de plantar alineacions de vegetació per marcar els accessos; minimitzar murs de contenció; de reduir al màxim les superfícies pavimentades; de no construir tanques sense justificació; i de soterrar tots els serveis de subministrament. El projecte constructiu d'ampliació o reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

7. La pèrdua de la condició d'habitatge rural admès per la regulació d'aquestes normes comportarà que els usos del sòl i l'edificació o edificacions existents i totes les instal·lacions vinculades es consideraran, de forma automàtica i sense necessitat de declaració, fora d'ordenació o en volum disconforme, d'acord amb l'establert en la disposició transitòria sisena del Reglament de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti d'edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals. Les edificacions d'habitatge familiar no catalogades que perdin la condició d'habitatge rural es regiran per l'article 293 d'aquesta normativa.

Article 293. Condicions de les edificacions incloses en l'Inventari d'altres edificacions existents en sòl no urbanitzable.

1. Les edificacions d'ús d'habitatge identificades en l'Inventari d'altres edificacions en el sòl no urbanitzable que incorpora aquest POUM, específicament reconegudes en el plànol P7 ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies i inventari de construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable') a escala 1/2.000, podran mantenir-ne l'ús i, en tot cas, realitzar-hi reformes en les condicions que preveu la disposició transitòria sisena del Reglament del DL 1/2010, segons els apartats 1 i 2. No serà d'aplicació l'apartat 3 d'aquesta disposició transitòria.
2. La resta d'instal·lacions i edificacions amb ús diferent al d'habitatge, celler o hivernacle, estiguin o no identificades a l'Inventari d'edificacions en el sòl no urbanitzable, i reconegudes o no en el plànol esmentat al paràgraf anterior del sòl no urbanitzable, 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. Concretament, si van ser implantades il·legalment resten fora d'ordenació, si van ser implantades mitjançant un procediment reglat i legal resten com a volum disconforme si no s'ajusten a les determinacions de la zona a la qual pertanyen.
3. No s'admet cap ampliació en cap dels supòsits descrits en els punts 1 i 2 d'aquest article, llevat dels cellers i hivernacles implantats legalment.
4. En qualsevol supòsit, són d'obligat compliment els articles 2.15 i 2.21 de les Normes d'Ordenació Territorial (NOT) del Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB). Concretament fan referència al règim dels usos i edificacions existents en espais oberts de l'article 2.15, i a les construccions, instal·lacions i parcel·lacions urbanístiques no emparades pel planejament, article 2.21.

Article 294. Condicions de les tanques.

Les condicions d'implantació de les tanques i les seves característiques es regulen mitjançant l'ordenança municipal de tanques en sòl no urbanitzable, i dins de l'Espai d'Interès Natural a través del PEPMNP i de l'ordenança corresponent.

En cas que s'afecti la connectivitat ecològica, l'Ajuntament podrà exigir mesures supletòries per garantir-la i mitigar-ne l'impacte. Serà d'aplicació el compliment de les determinacions de les Bases per a les directrius de la connectivitat ecològica de Catalunya del Departament de Medi Ambient (octubre de 2006).

Article 295. Regulació específica de la senyalització i la publicitat.

1. S'admet la instal·lació a la xarxa viària dels senyals de caràcter informatiu, indicador o pedagògic que es considerin necessaris per al correcte desenvolupament de les activitats admeses en l'àmbit del POUM. Els rètols o indicacions privats estaran també subjectes a prèvia llicència municipal i format normalitzat. Els senyals han de ser conformes als criteris de disseny i localització establerts

per l'ordenança municipal de publicitat i/o per l'òrgan gestor de l'espai en el cas de l'Espai d'Interès Natural.

2. No es permet la instal·lació de senyals, cartells o altres elements amb finalitat publicitàries.
3. A fi de preservar la qualitat del paisatge del sòl no urbanitzable del municipi, l'Ajuntament vetllarà perquè les instal·lacions que s'hi facin en aquesta matèria no desvirtuin ni incideixin negativament en el paisatge forestal i rural. A tal efecte es prohibeixen els cartells, senyals o instal·lacions els materials, volum, colors o baixa qualitat dels quals puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn on se situïn.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS I LES EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC

Article 296. Condicions de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. Es podran autoritzar les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques en el sòl no urbanitzable, d'acord al que preveu l'article 47.6 d) del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
2. En la sol·licitud de llicència cal justificar la necessitat, la inexistència de riscos i indicar la localització i les mesures correctores previstes per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.
3. L'Ajuntament pot no autoritzar aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors, en particular aquells àmbits delimitats de protecció ambiental i paisatgística.

Article 297. Condicions de les edificacions i instal·lacions d'interès públic.

1. Només es podran autoritzar les edificacions i instal·lacions d'interès públic, referenciades en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, segons el procediment previst en l'article 48 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al sòl no urbanitzable i les específiques de cada zona.
2. Les edificacions i les instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un pla especial o amb la presentació de la documentació següent, sotmesa a informació pública durant un mes:
 - a) Una memòria justificativa sobre:
 - l'interès públic de l'actuació, la coherència i l'adequació a les determinacions de la zona.
 - la inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics.
 - la necessitat de l'emplaçament en relació a l'inexistència de sòl urbà en les proximitats, on seria admès l'ús sol·licitat.
 - b) les condicions formals, tècniques i volumètriques de l'edificació.
 - c) les mesures correctores dels impactes derivats i la integració ambiental de les instal·lacions.
 - d) les condicions d'ordenació dels accessos, de les instal·lacions complementàries i dels serveis.
 - e) les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis.
 - f) el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental, si s'escau, d'acord a la legislació sectorial.
 - g) L'estudi d'impacte i integració paisatgística.

h) altres requeriments establerts a l'article 48 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

3. Condicions de les edificacions:

- superfície edificable: màxim 200 m² (incloent preexistent, si n'hi hagués). Caldrà enderrocar l'escreix de superfície superior a 200 m². La superfície a implantar es justificarà per l'abast de l'interès públic, pel programa funcional i la justificació de la integració en el paisatge de l'entorn. Caldrà enderrocar l'edificació quan cessi l'activitat autoritzada excepte la part que hagi estat protegida pel Catàleg de patrimoni, si és el cas.
- alçada màxima: 7 m al ràfec o forjat.
- nombre de plantes: PB+1
- en tot cas, d'acord a l'art. 47.4 a) del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, les obres i instal·lacions seran les mínimes i imprescindibles per a l'ús referit.

4. Condicions de localització:

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins la xarxa viària rural d'aquestes normes se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article 274.4, segons el tipus de camí.
 - Respecte de la xarxa hidrogràfica: se separaran 25 m, i en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord a l'article 9.2 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. Caldrà informe previ favorable de l'ACA quan sigui preceptiu en aplicació de la legislació sectorial corresponent.
 - Separació mínima respecte d'altres lindars: 5 m a les partions de la finca.
 - Ubicació no dominant en el paisatge, en els termes fixats en aquestes Normes.
5. Quan cessi l'activitat autoritzada, l'Ajuntament, en el marc de la Llei 3/1998, pot no renovar la llicència d'activitat, incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació, exigir-ne l'enderroc o el seu desmantellament, llevat que estigui sotmesa a algun règim de protecció del patrimoni.

Article 298. Estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària. Aparcament de camions i altres similars.

No s'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i prestació d'altres serveis a la xarxa viària en sòl no urbanitzable. Tampoc s'hi admeten els aparcaments de camions, autocars, vehicles o similars.

Article 299. Equipaments d'ús públic per a l'ordenació del lleure.

1. Els equipaments d'ús públic per a l'ordenació del lleure en l'àmbit d'aquest POUM es classifiquen en les tipologies següents:
 - a) Àrees recreatives/berenadors. Poden ser de promoció pública o privada.
 - b) Miradors panoràmics, d'acord amb l'article 2.10 (Miradors i itineraris) de les Directrius del Paisatge del PTMB. Únicament poden ser d'iniciativa pública. Els emplaçaments existents dins del terme municipal no esgoten altres possibilitats d'ubicació. Han de ser promoguts per l'Ajuntament o l'òrgan gestor en el cas de l'Espai d'Interès Natural. Únicament s'admet l'adequació d'un espai per a aparcament en els miradors situats en la xarxa viària rural bàsica.
 - c) Espais per la pràctica de l'esport.
 - d) Espais per treballar la terra, com vinyes testimonials, horts agrícoles, o altres.

2. La creació d'àrees recreatives/berenadors ha de tenir en compte les directrius següents, que són d'obligat compliment:
 - a) Han de conservar els elements naturals característics de la zona, i preveure els serveis d'evacuació de residus que siguin necessaris.
 - b) Han de garantir l'accés directe des de la xarxa viària bàsica, i preferentment a la perifèria de l'espai.
 - c) Han de complir les disposicions de l'article 8 del Decret 64/1995 pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals pel que fa a àrees recreatives i d'acampada, així com les altres disposicions del Decret que els siguin aplicables.
 - d) Els acabats i l'adequació estètica han d'integrar-se a l'entorn.
 - e) No s'admet la instal·lació de cap tipus de rètols i publicitat.
 - f) No s'admet la utilització d'aparells d'amplificació de so a excepció de festes tradicionals o altres activitats puntuals degudament autoritzades.
 - g) S'han d'adequar zones específiques per a l'aparcament de vehicles, les quals han de gaudir de la mateixa qualitat estètica que la resta de l'àrea.
 - h) En cas que es construeixin barbacoas d'obra, han d'incorporar mataguspies.
 - i) Es prohibeix la realització de foc fora de les àrees condicionades per aquest ús.
3. La creació d'un equipament de les tipologia descrita en l'apartat anterior d'aquest article, ja sigui de promoció pública o privada i comporti o no l'adquisició dels terrenys mitjançant expropiació, s'haurà de redactar i aprovar prèviament un pla especial de l'àmbit específic de l'actuació.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I ELS SERVEIS TÈCNICS

Article 300. Criteris generals.

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori (carreteres, línies de transport d'energia, etc.) i serveis tècnics que consolidin o suposin l'aparició d'una barrera física o travessin la xarxa hidrològica hauran de tenir en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.
2. Les línies de subministrament i xarxes de transport de matèria i energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal.
3. En tot cas, el promotor del projecte ha d'aportar a l'Ajuntament còpia del projecte constructiu, plànols adjunts i estudi d'impacte ambiental.
4. Per a obra civil no especificada que inclogui moviments de terra, seran d'aplicació els criteris de restauració i d'adequació referents a les infraestructures viàries i lineals regulades per al sòl no urbanitzable a la normativa del POUM.

Article 301. Condicions d'execució associades a les infraestructures viàries i lineals.

1. Amb caràcter general, no s'admet en sòl no urbanitzable el dipòsit o deposició de terres ni l'aparcament de vehicles o maquinària de cap mena, llevat que es tracti d'ocupacions temporals

vinculades al procés i calendari d'obres. Un cop finalitzades, caldrà reposar el terreny al seu estat original. L'Ajuntament podrà exigir un projecte previ

2. El projecte de l'obra haurà de determinar els indrets destinats a aquest ús temporal del sòl, així les intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració abans de la recepció definitiva de l'obra, amb independència de l'empresa, organisme i/o administració actuant. Aquests indrets s'hauran de situar en els espais de menor valor ambiental, d'una qualitat i fragilitat visual més baixa i el més proper possible a les infraestructures en execució.
3. Les obres de drenatge, si n'hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna de forma que la inclinació de les parets no superi els 30° de pendent. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, cal tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.

Article 302. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o energia.

1. En cas d'haver de creuar el sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o mitja tensió, oleoductes, gasoductes, línies telefòniques, etc, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació 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. Totes les mesures seran aplicables si són viables tècnicament.
2. Per regular-ne el traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials. En aquests instruments de planejament caldrà incorporar estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. 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 d'àrees afectades.
3. Cal establir 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.
4. 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 hormonals per al retard del creixement de massa arbustiva o estrat herbaci.
5. Resten prohibits els dissenys de torre que, potencialment, comportin riscos d'electrocució de les aus.
6. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents requerirà el tràmit d'avaluació d'impacte ambiental en els termes en què es recull a la Llei 6/2001.

Article 303. Condicions de les instal·lacions i serveis tècnics de subministrament elèctric (transformadors), d'aigua (dipòsits), gas i tractament d'aigües (depuradores).

1. Les instal·lacions de dipòsit, de retenció o d'elevació de líquids o de gasos i les edificacions complementàries que les acompanyin han de preveure criteris d'integració ambiental i arquitectònica 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 i restauració.
2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les existents es farà mitjançant pla especial o projecte d'urbanització on es justifiqui el seu interès públic i necessitat social, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar i la restauració del medi afectat.

Article 304. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu.

1. La construcció o arranament 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.
2. 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.

Article 305. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i estacions de telefonia mòbil.

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, de radioemissors i d'estacions de telefonia mòbil s'atendrà als criteris establerts al Decret 148/2001, la jurisprudència apareguda fins al moment i la Recomanació del Consell 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició al públic en general a camps electromagnètics, així com a la disposició addicional 3a de la Llei estatal 2/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.
2. Les instal·lacions de telecomunicacions i les estacions de telefonia mòbil podran instal·lar-se en determinades zones restringides del sòl urbà qualificades de residencial o industrial en compliment de la normativa europea vigent i la Llei 3/1998, però un cop s'hagi aprovat el pla especial d'infraestructures de telecomunicacions i telefonia mòbil que abasti tots els sòls on es possibiliti situar-hi infraestructures d'aquest tipus. Aquestes instal·lacions s'han de sotmetre en qualsevol cas al procediment d'avaluació d'impacte ambiental.

Ara bé, mentre no estigui aprovat el pla especial de telecomunicacions i telefonia mòbil de tot el terme municipal, o d'un àmbit, la instal·lació d'aquestes infraestructures en sòl urbà i no urbanitzable estarà subjecta únicament al règim de comunicació, llevat de determinades excepcions previstes a la Llei estatal 2/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

3. L'Ajuntament procurarà expressament per la compartició d'estacions entre companyies. La ubicació d'antenes, torres de telecomunicacions i similars ha de ser preferentment aquella on hi hagi instal·lacions similars preexistents, sempre que sigui viable tècnicament.
4. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de l'actual s'haurà d'ajustar a les tecnologies disponibles més adequades, sempre que sigui viable econòmicament, d'acord amb la normativa europea vigent i la Llei 3/1998.
5. Cal recordar pel que fa a la implantació d'aquestes infraestructures en sòl no urbanitzable que seran d'aplicació els articles 48 i 54 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. Ara bé, tal i com s'ha exposat en l'apartat 2 anterior, mentre no s'aprovi el pla especial de telecomunicacions i telefonia mòbil serà d'aplicació la legislació estatal abans exposada, fet pel qual, la instal·lació d'aquestes infraestructures en sòl no urbanitzable pot realitzar-se amb innecessarietat de llicència municipal, llevat dels sòls qualificats de sistemes o de protecció de sistemes.

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN EL SÒL NO URBANITZABLE**Article 306. Regulació general dels usos.**

1. Els propietaris de sòl classificat com a no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i gaudir-ne de conformitat amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los preferentment a finalitats agrícoles, cinegètiques o altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins els límits que estableixen les lleis i el planejament.
2. Independentment d'allò previst per a cada zona del sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o la natura d'aquest sòl, o lesionin o impedeixin la consecució dels valors i finalitats esmentades i específiques per a cada zona.
3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i aconseguir la integració en l'entorn amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures contra incendis, la idoneïtat dels accessos i la conservació i restauració de les comunitats naturals i vegetació autòctona.

Article 307. Regulació general dels usos admesos en el sòl no urbanitzable.

1. El règim general d'ús del sòl no urbanitzable, que de forma general es regula a l'article 47 del DL 1/2010, es precisa en el present POUM establint en cada grup d'usos admesos una major concreció i detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, condicionant o incompatibilitat de l'ús referenciat. En el cas dels usos condicionats, s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent que segueix a continuació:
 - Usos propis de l'activitat agrícola, forestal o explotació de recursos naturals.

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
Agrícola	Compatible	Compatible (8)	(7)
Forestal	Compatible	Compatible	(7)
Viver	Compatible	Compatible	(7)
Hivernacle	Compatible (5)	Incompatible	(7)
Celler	Compatible (6)	Incompatible	(7)
Ramader	Compatible	Compatible	(7)
Caça	Compatible	Compatible	(7)
Rompuda	Compatible	Incompatible	(7)
Préstec de terres	Compatible	Incompatible	(7)
Centre de jardineria	Incompatible	Incompatible	(7)
Elaboració i comercialització de productes agraris i derivats	Compatible (2)	Incompatible	(7)
Guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca	Compatible	Compatible (9)	(7)
Guarda de maquinària industrial o altra no vinculada a l'activitat de la finca	Incompatible	Incompatible	(7)

Emmagatzematge de productes de la pròpia explotació	Compatible	Compatible	(7)
Allotjament de temporers rurals vinculat a l'explotació de la finca	Compatible (2) (6)	Incompatible	(7)
Habitatge familiar rural	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Activitats d'explotació de recursos naturals (d'acord amb l'art. 49.1 RLU)	Incompatible	Incompatible	(7)
Primer tractament – selecció de recursos naturals (d'acord amb l'art. 49.2 RLU)	Incompatible	Incompatible	(7)

- Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educatiu en el lleure i esbarjo.

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
Piscina col·lectiva a l'aire lliure	Incompatible	Incompatible	(7)
Camp de vol	Incompatible	Incompatible	(7)
Camp de golf, pitch & put	Incompatible	Incompatible	(7)
Club de tennis i esportius especialitzats	Incompatible	Incompatible	(7)
Hípiques, equitació i quadres	Incompatible	Incompatible	(7)
Circuits per a vehicles a motor	Incompatible	Incompatible	(7)

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
Gosseres (guarda i cria)	Incompatible	Incompatible	(7)
Abocador o planta de tractament de residus sòlids urbans	Incompatible	Incompatible	
Abocador de runes	Incompatible	Incompatible	(7)
Descontaminació/desballestament	Incompatible	Incompatible	(7)
Planta de compostatge	Incompatible	Incompatible	(7)
Aparcament – venda i exposició de caravanes, vehicles comercials i/o industrials	Incompatible	Incompatible	(7)

- Actuacions específiques d'interès públic:

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
Activitats col·lectives de caràcter esportiu, cultural, educació en el lleure i d'esbarjo (d'acord amb l'art. 47.1 a RLU, i amb les limitacions que s'estableixen en aquest mateix article 307 i en l'article 310 del POUM)	Compatible (2) (6)	Compatible (2) (6)	(7)

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural (d'acord amb l'art. 47.1.b RLU)	Compatible (2) (6)	Compatible (2) (6)	(7)
Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions (d'acord amb l'art. 47.1.c RLU)	Compatible (1) (6)	Compatible (1) (6)	(7)
Instal·lacions i obres necessàries per a serveis tècnics (d'acord amb l'art. 47.1.d RLU)	Compatible (1) (6)	Compatible (1) (6)	(7)

- Instal·lacions de serveis tècnics i infraestructures i energia.

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
EDAR, ETAP i infraestructures de sanejament	Compatible (4) (6)	Incompatible	(7)
Embassament de retenció o regulació	Incompatible	Incompatible	(7)
Parcs de maquinària per a obres públiques	Incompatible	Incompatible	(7)

- Activitats de turisme rural o de càmping:

	Agrícola. Clau 22	Forestal. Clau 23	PEPMNP. Claus 1, 2, 3 i 5
Alberg de joventut, casa de colònies...	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Desmuntables per a celebracions a l'aire lliure	Compatible (3)	Incompatible	(7)
Casa pagès o establiments de turisme rural	Compatible (2) (6)	Compatible (2) (6)	(7)
Restauració	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Establiment hotel·ler, amb l'exclusió de la modalitat d'hotel apartament (d'acord amb l'article 55.1 RLU)	Compatible (2) (6)	Compatible (2) (6)	(7)
Càmping o àrees d'acampada	Incompatible	Incompatible	(7)
Parc temàtic	Incompatible	Incompatible	(7)
Punt d'informació	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Centre d'interpretació i similars	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)

- (1) Condicionat al manteniment de l'ús actual i als terminis establerts per la seva explotació, si és el cas. Un cop deixin de prestar servei caldrà procedir a la restauració de la realitat física alterada per part del titular de l'explotació.
- (2) Condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Catàleg de patrimoni o en el Catàleg de masies i cases rurals, d'acord amb la regulació de la fitxa corresponent, en compliment del Text refós de la Llei d'urbanisme DL 1/2010.

- (3) Condicionat per la seva pròpia temporalitat, en cap cas superior a 15 dies. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament. Seran admesos solament per activitats esporàdiques i temporalment limitades. No són admeses, en cap cas, les carpes o altres elements desmuntables per a l'ampliació d'activitats de restauració o similars, clarament contràries al TRLU.
- (4) Condicionat al tràmit d'avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i l'ús racional d'energies renovables.
- (5) Condicionat a la redacció d'un estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la correcta gestió dels accessos.
- (6) Condicionat a la redacció d'un pla especial urbanístic que reguli la seva ordenació, els seus accessos i la seva integració en el paisatge.
- (7) Serà d'aplicació la regulació específica del PEPMNP, de la qual hi ha un recull normatiu a l'Annex complementari del Volum III (2 de 2) del POUM.
- (8) Sòl forestal on s'hi admet com a ús compatible l'activitat agrícola o l'explotació de recursos naturals, condicionats a la regulació del POUM, a la legislació sectorial d'aplicació per l'explotació de recursos naturals, al manteniment dels conreus que puguin existir actualment o a la recuperació de conreus agrícoles en sòls erms que no comporti la tal d'arbres.
- (9) Compatible condicionat a que l'edificació que s'implanti amb aquestes finalitats s'ajusti a la regulació dels coberts d'eines de l'article 291.2.1

Article 308. Regulació dels usos i activitats cinegètiques.

1. S'admeten els usos i les activitats cinegètiques en les àrees privades de caça declarades com a tals pel Departament de Medi Ambient i Habitatge, sempre que es compleixin les distàncies mínimes fixades en l'article 15 de la Llei 1/1970, de 4 d'abril, de caça.
2. S'admeten les repoblacions cinegètiques, sempre que estiguin dirigides al manteniment o reforçament de les poblacions naturals i d'acord amb la normativa sectorial aplicable; expressament autoritzades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge. Es prohibeix la introducció d'espècies cinegètiques que no siguin pròpies de la fauna silvestre autòctona.

Article 309. Regulació de l'ús extractiu i de l'aprofitament d'aigua.

1. Regulació de l'ús extractiu

- 1.1. Les activitats extractives estan sotmeses al règim d'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que preveu la Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.
- 1.2 Les activitats extractives estan sotmeses a llicència municipal, i als compromisos de restauració d'acord amb el marc legal bàsic referent a la protecció i restauració dels espais afectats per les activitats extractives a cel obert.
- 1.3 A més, l'atorgament de les corresponents autoritzacions ambientals, està subordinat al compliment dels requisits següents:
 - a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies.
 - b) La preservació de l'ambient natural de les riberes i torrents.

El Pla d'ordenació urbanística municipal no preveu la localització específica d'activitats extractives ni en sòl urbà ni urbanitzable.

En la resta de zones del sòl no urbanitzable tampoc es preveu localitzacions concretes d'activitats extractives, tot i que es podran autoritzar les activitats extractives a través de la tramitació d'un Pla especial urbanístic, i d'acord al procediment establert pel POUM i pels articles 47, 48 i 49 del Text refós de la Llei d'Urbanisme.

2. Documentació de la sol·licitud de llicència.

La sol·licitud de la llicència ha de concretar els punts següents:

- a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o terraplenats previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i requisits a què es refereix l'article anterior.
- b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar la conformació del paisatge.
- c) Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més, ha de presentar el corresponent permís de la propietat.
- d) Descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar també l'estat en que quedarà el terreny un cop efectuada l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per a reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.
- e) Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per a demostrar que l'extracció no sobrepassarà en cap cas les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.
- f) Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o del volum d'àrids que s'extraurà.
- g) Garanties suficients de caràcter patrimonial respecte a allò previst en els paràgrafs anteriors.

3. Documentació dels projectes.

La documentació ha incorporar als projectes és l'exposada als punts següents:

- a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial i de la concurrència dels requisits exigits per la Llei d'urbanisme i pel seu Reglament per a la implantació de l'activitat o construcció de què es tracti.
- b) L'avantprojecte de l'actuació, activitat o construcció, el qual ha de referir-se a l'emplaçament i extensió de la finca o finques en les quals es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat i per les construccions i instal·lacions, i a llurs característiques fonamentals.
- c) Un estudi d'impacte i integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada del potencial impacte i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la direcció general d'Arquitectura i Paisatge.
- d) Els informes següents:
 - Un informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, si no és comprès en un pla sectorial agrari.
 - Un estudi arqueològic i un informe del Departament de Cultura, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

- Un informe de l'administració hidràulica, si l'actuació afecta aquífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació vigent, i també un informe de risc d'inundabilitat.
- Un informe del servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.
- Un informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge. Aquest informe pot ser realitzat per la Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

Aquests informes, així com l'estudi d'impacte i integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'ajuntament, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els referits informes han de ser evacuats en el termini màxim d'un mes des de que siguin sol·licitats, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions

4. Altres requisits.

- a) L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o establiment de les garanties econòmiques i de tot ordre corresponents.
- b) Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se de forma natural i autònoma.

5. Regulació de l'aprofitament extractiu de l'aigua.

- 1.1. Els aprofitaments d'aigua es regulen per la normativa sectorial aplicable, i en especial, pel Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació a l'aquífer protegit del Baix Maresme.
- 1.2. L'ús extractiu d'aigua del subsòl està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a la prèvia obtenció de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent.
- 1.3. A més de complir tots els tràmits legals pertinents, les noves extraccions han de garantir les condicions següents:

Que no s'excedeixi la capacitat de càrrega de l'aquífer de la zona.

La permanència dels cabals superficials aigües avall de l'extracció.

La permanència dels cabals de les fonts i surgències properes.

En cap cas poden efectuar extracció directa d'un curs d'aigua superficial d'origen natural.

Les instal·lacions de captació situades a prop de torrents i cursos d'aigua no poden limitar la secció de la llera ni malmetre les comunitats naturals adjacents amb les obres de construcció i manteniment de la captació.

L'accés a la captació ha de ser practicable i/o seguir vials preferentment ja existents.

Article 310. Regulació de l'ús públic i les activitats de lleure (esportives, recreatives, culturals o pedagògiques).

1. El desenvolupament de l'ús públic i les activitats de lleure en l'àmbit del POUM s'ha de portar a terme de forma compatible amb la conservació global del medi i amb ple respecte als béns públics i privats, els drets i les propietats existents.

2. Als efectes d'aquestes normes, s'entén per ús públic el desenvolupament d'aquelles activitats no directament productives que tradicionalment s'han dut a terme al medi natural i rural (el passeig, l'excursionisme, l'esport...).
3. Qualsevol activitat que transcorri per propietat privada ha de comptar amb el coneixement i consentiment previ de la propietat.
4. Es prohibeix l'abocament i abandonament de materials o residus en el medi.
5. L'organització de pràctiques esportives, d'aventura o de lleure que hagin de discórrer totalment o parcial pel sòl no urbanitzable, i l'establiment de circuits permanents o itineraris senyalitzats de bicicleta de muntanya o d'altres vehicles sense motor, requereixen llicència municipal i l'autorització de la propietat, a més de l'informe preceptiu de l'òrgan gestor en el cas de l'EIN, que poden establir limitacions d'acord amb els objectius de protecció del POUM.
6. Les proves o activitats esportives terrestres que necessitin del concurs d'algun artefacte amb motor es regulen mitjançant l'article 276 d'aquestes Normes.
7. No s'admet en l'àmbit del POUM l'aterratge i enlairament d'aparells de navegació aèria amb motor, tripulats o no, inclosos els ultralleugers, a excepció dels casos d'emergència.
8. No s'admet la construcció, obertura o establiment d'hípiques, centres eqüestres i camps de golf en qualsevol de les seves modalitats.
9. S'admet la tinença de cavalls i animals de sella amb caràcter complementari a l'explotació agrària en finques que tinguin la unitat mínima de conreu. L'establiment i aixopluc dels animals s'haurà de fer sempre en construccions preexistents. D'acord amb la normativa vigent, la tinença d'aquests animals resta supeditada a la seva inscripció en el Registre de nuclis zoològics de Catalunya.
10. En sòl agrícola i forestal (claus 22 i 23, respectivament) s'admet l'acampada de caràcter temporal quan tingui lloc en funció del que disposa la legislació vigent sobre colònies, campaments, camps de treball i rutes per infants i joves. Aquest cas requereix autorització municipal i de la propietat, i l'informe preceptiu de l'òrgan gestor en relació a l'emplaçament escollit si aquest se situa dins de l'Espai d'Interès Natural.

Article 311. Dret de templeig i retracte per a l'adquisició de sòl.

1. L'Ajuntament d'Alella es reserva la potestat que li atorga la legislació urbanística vigent de constituir llur patrimoni municipal de sòl no urbanitzable, amb la finalitat de formar reserves per a protegir i tutelar aquelles àrees d'especial valor dins el sòl no urbanitzable.
2. Per tal de garantir la permanència de les característiques funcionals dins el sistema d'espais oberts dels sòls agrícoles i forestals que es considerin d'especial valor, l'Ajuntament podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de templeig i retracte, bé a través del planejament derivat o bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons.
4. En la delimitació de les àrees s'hauran de concretar els tipus de finques la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici del dret de templeig i retracte. La delimitació definitiva dels polígons subjectes a templeig i retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària.

CAPÍTOL 6. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE CASES I MASIES I INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SNU. Volum VII POUM.

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS - NATURALES, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PE

Article 312. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica.

1. Aquest Pla Especial d'identificació i regulació de les masies i cases rurals en sòl no urbanitzable del municipi d'Alella, constitueix l'instrument d'ordenació d'aquelles que són susceptibles de recuperació o de preservació de conformitat amb allò que disposa la Llei d'Urbanisme, als seus articles 50.2, 47.3 i 58, 9, d).
2. És un objectiu essencial d'aquest Pla Especial la garantia del desenvolupament sostenible d'Alella. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén preservar un model d'ocupació del sòl globalment eficient per a la sostenibilitat del territori, i que en definitiva és el model tradicional de les edificacions rurals, complementari de l'ocupació urbana de determinades àrees del territori.
3. L'àmbit territorial del present Pla Especial és el sòl no urbanitzable del terme municipal d'Alella.

Article 313. Marc normatiu.

1. El present PE s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent singularment el text refós de la Llei d'Urbanisme, DL 1/2010 de 3 d'agost.
2. La referència a la legislació urbanística vigent, feta tant en aquest article com en els preceptes successius, s'ha d'entendre que remet a l'ordenament urbanístic vigent a Catalunya d'acord amb les Lleis aprovades pel seu Parlament, als reglaments i disposicions que les desenvolupen, i a la legislació urbanística de l'Estat en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, habitatge i protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

Les referències a determinades abreviatures fetes en alguns casos en aquestes Normes urbanístiques cal entendre-les realitzades a les següents Lleis i disposicions reglamentàries:

Article 314. Contingut.

La documentació que estableix la normativa Catàleg està integrada pels documents següents:

1. Memòria justificativa dels criteris adoptats.
2. Plànol de situació de les masies i cases rurals incloses en el Catàleg, col·lecció de plànols P7 del POUM.
3. Normativa del Catàleg.

Article 315. Vigència del Catàleg.

Aquest Pla, l'entrada en vigor del qual tindrà lloc al dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, tindrà vigència indefinida, en tant que no es modifiqui segons el previst en l'article següent.

Article 316. Modificació del Catàleg.

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i determinacions del Catàleg seguint el mateix tràmit establert per la seva aprovació.
2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Catàleg s'ha d'ajustar a allò que estableix la legislació urbanística vigent article 94 LU.
3. L'alteració del contingut del Catàleg s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.
4. El projecte de modificació del Catàleg que es redacti ha de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació, i ha de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions.

SECCIÓ SEGONA. NORMATIVA DEL CATÀLEG - CONDICIONS GENERALS**Article 317. Catàleg.**

1. El Catàleg de masies i cases rurals que figura com a document núm. 4 conté les fitxes corresponents a totes les unitats grafiades als plànols P7 del POUM i a les fitxes de regulació del catàleg.
2. Les fitxes contenen especificacions normatives concretes respecte de condicions d'edificació i ús referides al propi edifici catalogat.
3. Les especificacions de les fitxes completen i matisen, en el seu cas, aquelles que figuren a la present Normativa. Per tant, aquesta Normativa, en cas de contradicció, s'ha de subjectar al contingut de la fitxa corresponent.

Article 318. Masies i altres edificacions.

Les condicions d'edificació i d'ús són diferents en funció de que l'element tingui la consideració de masia o bé d'altre tipus d'edificació residencial, a part de les regulacions específiques que, en cada cas concret, pugui introduir la fitxa respectiva.

Article 319. Condicions per a autorització d'usos i llicències d'obres.

Són les previstes als articles 47 a 51 de la LU.

SECCIÓ TERCERA. NORMATIVA DEL CATÀLEG - CONDICIONS PER A LES MASIES.**Article 320. Condicions generals de l'edificació.**

1. El Catàleg i les fitxes admeten a les masies, com a superfície construïda a preservar tot el sostre existent, excepte els cossos d'edificació destinats a granges, i els coberts oberts per dos o més dels seus costats, els quals rebran un tracte diferenciat.
2. En ocasió d'obres de recuperació o rehabilitació, o bé quan es plantegi un canvi d'ús, a les cases i masies incloses al catàleg caldrà que a través d'un projecte es justifiqui:
 - Els cossos d'edificació existents i admesos perquè no desfiguren i/o completen la volumetria original, o bé perquè donen lloc a una volumetria admissible i integrada en el medi on se situen.

- Els cossos d'edificació que cal enderrocar per resultar inadequats al conjunt i/o per la seva qualitat deficient com a construcció no catalogada.
- L'enderroc dels cossos destinats a granges o coberts destinats a l'ús agrícola o forestal especificats a l'apartat 1, no podran ser reconstruïts si no és pel mateix ús original

Les propostes d'adaptació dels acabats de la volumetria i de les façanes amb l'entorn agrícola, mitjançant la utilització de materials, sistemes constructius, acabats o altres recursos arquitectònics, fins i tot a l'interior dels edificis. Per aquest fi també cal presentar propostes d'implantació d'elements naturals propis del municipi.

3. A les cases i masies incloses al catàleg no s'hi admet l'ampliació de l'habitatge. Ara bé, per la resta d'usos col·lectius, s'admet una única ampliació del 20% del sostre existent, de forma justificada per motius funcionals i localitzada, previ enderroc de les construccions annexes no catalogades, sempre i quan el sostre existent catalogat no superi els 300 m² construïts.

També s'admeten, en cas d'usos hotelers o cases de colònies, les ampliacions mínimes imprescindibles i directament relacionades amb el nou ús a implantar, de forma justificada per motius funcionals, per la conservació i manteniment de les edificacions protegides pel catàleg i que garanteixin els usos agrícoles o forestals de la finca on es situa l'edificació, d'acord amb la qualificació que correspongui, i de forma localitzada, mitjançant la formulació d'un pla especial.

Article 321. Condicions d'entorns i divisió horitzontal.

La reconstrucció i la rehabilitació de cases incloses al catàleg de cases i masies en sòl no urbanitzable ha de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. S'admet la divisió horitzontal en els casos en que l'edificació conté ja dos o més habitatges, o bé quan s'estableixi mitjançant la tramitació del corresponent pla especial urbanístic justificat d'acord amb la LU.

Article 322. Condicions de materials, acabats i colors.

1. Materials i acabats.

a) Materials permesos en els paraments de façanes:

Pedra del país, amb disposicions i dimensions de les peces de manera tradicional, agafades amb morter de calç i pòrtland i juntes enrasades, tant als murs nous com a la restauració de les parets de pedra existents.

Altres materials en paraments de façana de caràcter petri: estucats de calç i sorres naturals i arrebossats pintats a la calç o amb pintures al silicat, sempre amb els colors autoritzats.

Es prohibeix l'utilització de totxo ceràmic ni bloc de formigó vists.

b) Materials permesos a les obertures:

Finestres i balcons: les fusteries seran de fusta per pintar o envernissar amb vernís mate, o d'altres materials si els acabats són similars als de la fusta per pintar.

Portals: els portals d'entrada a les cases o als patis seran acabats exteriorment de fusta amb delgues horitzontals o verticals d'entre 12 i 15 cm. d'amplada amb batents interiors o exteriors o bé corredissos per la part interior del parament de façana. S'admet també el revestiment de zenc.

Tancament de finestres: porticons de fusta massissos, preferentment interiors, abatibles. No es permeten els porticons corredissos per la part exterior de les façanes ni les persianes enrotllables amb acabats de plàstic o alumini, si els de fusta.

c) Material permessos a altres elements constructius:

Balconcs: les lloses podran ser de pedra sorrenca en tot el seu gruix, de formigó vist encofrat amb fusta o amb motlle llis o revestits amb un dels materials en els paraments de façana. Les baranes es formaran amb un passamà superior i un d'inferior i barrots verticals de ferro massís.

Ampits de finestres: podran ser de rajola sense esmaltar o vidriada, amb trencaaigües, de "tova" o de pedra sorrenca acabada a tal de serra amb cantell rom i trencaaigües a la cara inferior.

Llindes de portes i finestres: podran ser estucades, arrebossades, de formigó encofrat amb tauló de fusta o perfils metàl·lics pintats. No s'admeten els aplacats de fusta ni els falsos dintells de pedra, si els constructius.

Encerclats i motlures: arrebossat pintat o estuca de calç amb pigments naturals, de colors autoritzats.

Sòcols: el mateix revestiment que la resta de la façana si aquesta va revestida, podent canviar de color, o de peces constructives (no aplacades) de pedra.

Canalons i baixants: hauran de ser de coure, zinc negre, ferro fos, o peces ceràmiques, i argolles i suports no galvanitzats ni de plàstic.

d) Cobertes:

Seràn de teula ceràmica àrab o romana, en els colors vermellosos tradicionals. Els ràfecs seràn a la manera tradicional, fets pel vol de rajoles i/o teules.

Es prohibeix la pissarra, les teules de formigó, les teules de colors foscos (verdós, marró, negre) i el fibrociment.

2. Colors

a) Paraments de façana:

Els colors seràn de la gamma dels terrossos, no s'admet-se el color blanc en cap tipus de construcció.

Quan es tracti de restauració de façanes d'edificis existents es podran utilitzar els colors originals sempre que, prèvia la corresponent anàlisi cromàtica, es pugui demostrar la seva existència anterior.

b) Elements de fusta:

Les fusteries de portes, finestres i balcons es podran pintar a l'esmalt mate o satinat, de colors que no siguin blanc, negre, groc, taronja, vermell i blau cel o bé envernissar amb vernís incolor mate o satinat.

c) Elements metàl·lics:

Les portes i finestres es podran pintar amb esmalt mate o satinat o, en cas de perfils d'alumini, es podran lacar amb acabat mate, de colors que no siguin blanc, negre, taronja, vermell i blau cel.

A les baranes i elements estructurals de balcons s'admet el color negre.

Article 323. Condicions d'ús

1. Són usos permessos:

- a) Habitatge familiar.
- b) Establiment de masia casa pagès amb l'exclusió d'hoteler en qualsevol modalitat.
- c) Establiment de turisme rural.
- d) Activitats d'educació en el lleure.
- e) Venda i degustació de productes de la pròpia explotació.

2. Són també permessos els usos que no resulten contradictoris amb el medi rural on se situen les edificacions: restauració entesa com a modalitat d'establiment hotel·ler, i, naturalment activitats agrícoles i/o ramaderes i les derivades d'elles.

3. La possibilitat de divisió horitzontal admesa per l'art. 50,3 de LUC s'especifica a cada fitxa, i per tant només és admesa quan la corresponent fitxa ho especifica.
4. Les fitxes fixen, acoten i limiten els usos permesos.

Article 324. Accessos i elements especials.

1. La sol·licitud d'obres de recuperació, rehabilitació o ampliació, la de canvi d'ús o nou ús, o la de divisió horitzontal, haurà d'anar acompanyada de la justificació de l'estat del camí d'accés i, si aquest presenta problemes per secció, pendent, conservació, etc., caldrà exposar les mesures correctores, que hauran d'executar-se en paral·lel a les obres previstes i abans del canvi o nou ús.
2. Tanmateix, caldrà en aquesta circumstància resoldre, si s'escau, els aspectes de sanejament, i es recomana la implantació d'energies alternatives i renovables.

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DELS ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE LOCAL.

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I REGULACIÓ.

Article 325. Objectius, definició i àmbits.

El paisatge és alhora testimoni del passat i expressió del present i, com a tal, forma part del nostre patrimoni cultural. La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge estableix el marc normatiu de les polítiques i les actuacions en la matèria.

Per tal de reduir les tensions que es produeixen sobre el paisatge a causa de múltiples factors vinculats a l'evolució de la societat que poden suposar nous impactes i la progressiva degradació i banalització del medi natural, el POUM defineix varies àrees de protecció en atenció a la proximitat del teixit urbà preexistent i la seva acció expansiva sobre el medi, tots els àmbits estan recollits a l'article a l'article 264.8. En la definició d'aquests àmbits, el POUM ha tingut en compte el contingut del PTMB, de la primera fase d'elaboració de la Carta del paisatge d'Alella, El Masnou i Teià i l'anàlisi local del territori.

Les unitats territorials dels "Àmbits de protecció especial i paisatgística" delimitats als plànols de sòl no urbanitzable i de sòl urbà totalitzen una superfície global de 138,62 hectàrees, tots ells estan subjectes a una regulació específica suplementària en atenció als seus valors intrínsecs: paisatgístics, naturals, agraris, arquitectònics, culturals, històrics, artístics, sensorials i identitaris. Els àmbits de valor ambiental i paisatgístic pertanyen a sòl urbà i no urbanitzable, indistintament.

Sobre aquests àmbits, el POUM postula la consecució d'uns objectius de qualitat ambiental u paisatgística que passen, bàsicament, per l'obligació d'acompanyar la redacció de qualsevol projecte o pla especial d'un estudi o projecte ambiental i d'integració paisatgística (en aquest darrer cas, només si és preceptiu per legislació sectorial) que en determini la finalitat, els criteris i les mesures d'adequació a l'entorn, com a requisit previ a la realització de qualsevol canvi en l'ús o forma de les propietats i finques que hi estan englobades.

Amb independència de la seva pertinença al sòl urbà o al sòl no urbanitzable, els terrenys delimitats contribueixen al funcionament sistèmic dels espais oberts. Els elements físics que formen part d'aquests àmbits a preservar són: sòl, marges, tanques, vegetació, edificació o qualsevol altre element amb valor cultural, paisatgístic o ambiental. Els àmbits de protecció tenen els objectius específics següents:

- a) Dotar de sentit morfològic i territorial els sòls integrants de cada àmbit.
- b) Evitar la transformació, la degradació i la implantació urbana en aquelles àrees que reuneixen especials qualitats com a espais d'interès natural, social, productiu i/o cultural.
- c) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.
- d) Promoure els projectes i les actuacions de millora del paisatge.
- e) Sensibilitzar la societat alellenca de la importància del paisatge en la qualitat de vida i l'imaginari col·lectiu.

Article 326. Delimitació i protecció dels àmbits

1. El POUM delimita el sòl situat dins els àmbits de protecció ambiental i paisatgística als plànols P3 ('Règim del sòl'), a escala 1/5.000, i P5 ('Regulació del sòl urbà i no urbanitzable'), a escala 1/2000.

La descripció literal dels àmbits es troba a l'article 264.8 d'aquestes Normes i la descripció gràfica als plànols de qualificacions, P.5.

2. Per a cada àmbit delimitat es redactarà un Pla especial de protecció paisatgística i de l'entorn natural que establirà, de forma detallada, la regulació de les actuacions permeses i/o a realitzar a partir del reconeixement previ del medi i en atenció als objectius fixats per a cadascuna de les àrees.

Els plans especials contindran les determinacions següents:

- a) Els objectius generals de protecció de cada àmbit.
 - b) Les actuacions admeses i les condicions de desplegament per garantir la preservació i valorització del paisatge.
 - c) La localització dels valors protegits i del seu entorn, amb la descripció i regulació corresponent.
 - d) Els mecanismes de gestió i procediment previstos per garantir la consecució dels objectius.
3. Mentre no es redactin els esmentats plans especials, les llicències i permisos d'obres tramitats dins aquests àmbits restaran subjectes a la regulació de la qualificació que els pertoca, d'acord amb la legislació d'urbanisme i la normativa del POUM. A més, hauran d'adjuntar a cada projecte objecte de llicència menor o major la documentació següent, (excepte en els casos que les actuacions solament afectin l'interior dels edificis i que no alterin el volum ni les façanes):
 - a) Anàlisi del paisatge i valoració qualitativa de l'àmbit d'actuació.
 - b) Informació topogràfica i morfològica de l'entorn, amb fotografies de l'àmbit d'actuació.
 - c) La localització dels valors protegits i del seu entorn, amb la regulació corresponent.
 - d) Les actuacions orientades a assegurar una integració harmònica amb l'entorn, per tal de garantir expressament una evolució respectuosa amb la imatge actual i els seus valors paisatgístics a protegir.
 4. Totes les llicències a tramitar dins d'aquests àmbits i en règim de sòl no urbanitzable estaran subjectes a la tramitació sectorial que estableix la legislació en matèria de paisatge que li és d'aplicació i al procediment de tramitació de llicències en sòl no urbanitzable previst pel TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
 5. En els àmbits o zones afectades de Protecció paisatgística, caldrà incorporar en els Estudis de paisatge simulacions fotogràfiques on es representi la inserció de les actuacions des dels espais oberts perimetrals que incideixin sobre l'entorn, tant si són per desenvolupament de sectors o polígons d'actuació com llicències d'edificació o que comportin moviment de terres, talla d'arbrat o altres tipus equivalent.
 6. En tot el terme municipal d'Alella, i sobretot, en els àmbits o zones afectades de Protecció paisatgística o del PEIN, caldrà que contrastar les propostes presentades amb les de la "Diagnosi de les tendències del paisatge dels municipis d'Alella, El Masnou i Teià" recollida al Volum III, Annex complementari 2 de 2 del POUM. En les intervencions al sòl no urbanitzable es tindran en consideració els fons escènics del paisatge i les fites visuals recollides a la Diagnosi.

TÍTOL IX. REGULACIÓ URBANÍSTICA BÀSICA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ, CONSERVACIÓ, EXTINCIÓ I SALVAMENTS D'INCENDIS

Article 327 Disponibilitat d'hidrants per a incendi

1. D'acord amb l'art. 82.2.a) del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol), el planejament derivat i els projectes d'urbanització han de contenir el traçat de la xarxa d'hidrants d'incendi, i d'acord amb l'art. 87.2.c) de l'esmentat Reglament, els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis hauran de contenir l'esquema de les xarxes d'abastament d'aigua contra incendis i hidrants d'incendi.

L'ordenació i urbanització de terrenys mitjançant figures de planejament hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en llurs xarxes d'abastament d'aigua en les condicions que fixa l'annex al Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis

2. En compliment de l'article 2.e) del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol.
3. En compliment de l'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals, en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994.
4. D'acord amb el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), secció 4 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi, del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, s'ha de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

Article 328 Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

Cal complir les condicions d'entorn i accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en els articles 6, 7 i 11 de l'Annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, que regulen les condicions de via pública, via pública apta per a autoescales de bombers i nombre de façanes d'accés, respectivament, en compliment dels supòsits o àmbits d'aplicació del Decret.

Cal afegir les especificacions tècniques següents:

1. Per a usos no industrials, s'haurà de complir allò establert en el Codi Tècnic de l'Edificació (CTE), secció 5 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi, del Reial Decret 314/2006, de 17 de març, i posteriors modificacions i correccions, estableix que les condicions d'aproximació i entorn dels edificis (amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones limítrofes o interiors a àrees forestals, s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis; alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.
2. Per a usos industrials, s'haurà de donar compliment a l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, el qual estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i construcció dels edificis, en particular, el seu entorn immediat i els seus accessos han de possibilitar i facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'Annex II, obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals;

alternativament permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un cul de sac circular de 12,5 metres de radi.

3. Els plànols d'ordenació han de contenir informació gràfica de la xarxa viària on es defineixen suficientment els perfils longitudinals i transversals, tal i com estableix l'apartat b) de l'article 87.2, tal i com estableix l'apartat b) de l'article 87.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Article 329 Franja de protecció respecte de la forest

Cal mantenir una franja de protecció respecte la massa forestal tal i com s'estableix a les regulacions legals següents:

1. D'acord amb l'apartat b) de l'article 84.2 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la memòria del pla ha de contenir informació urbanística relativa a les característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals existents, l'apartat d) de l'article 86.3 determina que els plànols d'informació hauran de contenir informació relativa a les àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals.
2. Les edificacions que afronten amb àrees forestals, estan obligades a mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades, d'acord amb l'article 5 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. No s'admet la construcció de tanques de cap tipus en aquesta franja de protecció més enllà del límit de sòl urbà.
3. Les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 metres d'amplada, a comptar des del seu perímetre exterior del límit del sòl urbà tal i com regula l'article 2a.) del Decret 64/1995, de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. També caldrà seguir les condicions fixades en l'article 6 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, així com el seu Annex 2. No s'admet la construcció de tanques de cap tipus en aquesta franja de protecció més enllà del sòl urbà.
4. Per a usos no industrials, i d'acord amb la secció de DBS del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) en zones limítrofes o interiors a àrees forestals. També s'ha de disposar d'una franja de 25 metres d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal, així com, un camí perimetral de 5 metres, que podrà incloure's a la mateixa franja.
5. Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i alt ubicats propers a una massa forestal, han de mantenir una franja perimetral de 25 metres d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i les branques baixes esporgades. No s'admet la construcció de tanques més enllà del límit del sòl urbà.

Article 330 Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge en relació a ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'Annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial Decret 2267/2004, de 3 de desembre.

TÍTOL X. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA

CAPÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA. NATURALESIA I ABAST

Article 331. Marc normatiu

1. El Catàleg, la normativa i els camps de protecció establerts a les fitxes individuals de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella són documents normatius de caràcter urbanístic inclosos en el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (des d'ara POUM), en compliment del Decret 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (des d'ara DL 1/10) segons la qual els plans d'ordenació urbanística municipal han de contemplar, en la seva documentació, el catàleg de béns a protegir.
2. El Catàleg i aquesta normativa s'han formulat d'acord amb les normes jurídiques que regulen específicament el patrimoni històric-artístic: la Constitució Espanyola de 1978, articles 45 i 46; el Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la llei del sòl; la Llei del patrimoni cultural català, de 30 de setembre de 1993 (des d'ara LPCC 9/1993); i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. Aquesta normativa s'interpretarà en base als criteris establerts en el Capítol II del Títol Preliminar del Codi Civil vigent.
3. A efectes d'aquesta protecció, el Catàleg consta de la present normativa, d'una col·lecció de fitxes amb la identificació de les unitats a protegir i de la documentació gràfica com a mecanismes per concretar les diverses situacions de catalogació, així com per definir les formes d'actuació previsible, les condicions en què han d'efectuar-se aquestes actuacions, la regulació d'usos i les condicions dels entorns dels elements compilats, entre d'altres.
4. En tot allò que no s'especifica en aquestes normes, es regeix per la legislació d'ordre superior que sigui aplicable en cada cas en matèria de protecció, incorporació de nous elements o procediment per deixar sense efecte la condició d'element protegit.

Article 332. Objectius

L'objecte del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, en el marc del POUM d'Alella, és:

- a) Protegir els edificis, conjunts, elements arquitectònics i espais de caràcter rural i/o popular que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. Té la voluntat d'ordenar, mantenir i recuperar la qualitat del paisatge dins el marc del respecte pels valors històrics i culturals.
- b) Establir i fomentar les mesures i actuacions públiques i privades necessàries per a la conservació, recuperació i millora dels elements objecte de protecció i els seus entorns.
- c) Establir la normativa tècnica per a les intervencions, les formes d'actuació, de col·laboració i ajut per part de l'administració i el règim disciplinari de correcció de les infraccions.
- d) Preveure i regular l'ús i el canvi d'ús, si s'escau, dels elements catalogats a fi de mantenir-los socialment i econòmicament actius.
- e) Establir els mecanismes i tràmits a seguir per a la inclusió o exclusió d'unitats en el Catàleg.

- f) Constituir un fons documental als efectes d'arxiu històric, per tal de preservar el seu testimoni cultural i llegar-lo a les generacions futures, així com establir un fons de referència de possibles elements per a noves catalogacions.
- g) Recuperar i documentar detalladament, en cas de pèrdua o enderroc, elements constructius d'interès, complementaris de l'arquitectura i l'agricultura.

Article 333. Principis

- 1. La protecció dels béns es garanteix mitjançant el compliment de la normativa d'ordre superior que sigui d'aplicació, en especial la LPCC 9/1993.
- 2. La protecció dels edificis no és incompatible amb una actualització de la seva funcionalitat, sempre que es faci des del respecte als valors objecte de protecció.

Article 334. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella comprèn la totalitat del municipi, que està recollit en els plànols d'ordenació del POUM d'Alella.

Article 335. Vigència

- 1. El Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el DOGC de l'acord de la seva d'aprovació definitiva. Obligatòria tothom als efectes establerts en la DL 1/10, en el marc dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.
- 2. El Catàleg, la normativa i els camps de protecció establerts a les fitxes individuals de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella són documents normatius de caràcter urbanístic inclosos en el POUM, amb vigència indefinida mentre no es revisi. Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament i compliment d'aquest Catàleg, sense que això disminueixi les atribucions municipals en ordre a la tramitació i a l'aprovació d'aquestes iniciatives.

Article 336. Documentació

Els documents que constitueixen el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, són:

- 1. **Memòria:** Descriu l'objecte, el contingut i la metodologia del document.
- 2. **Normativa:** Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció, independentment de les específiques que ja s'estableix per cadascun.
- 3. **Fitxes:** Conté la descripció de tots els edificis, conjunts i ambients, elements arquitectònics, espais urbans, elements etnològics i ambientals, i les zones d'interès arqueològic, que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements protegits inclosos al catàleg disposa d'una fitxa, amb totes o algunes de les següents dades segons tipologia de bé:
 - Identificació (denominació, codi, adreça, coordenades UTM, referència cadastral, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i ús actual).
 - Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).
 - Protecció (nivell i tipus de protecció, descripció, actuacions admeses, qualificació urbanística, consideracions d'usos)

- Documentació gràfica (fotografies, plànol de situació i plànols d'aixecament).

4. Plànols d'ordenació:

Els elements del Catàleg estan localitzats en els plànols d'ordenació del POUM P7 "Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies i cases rurals en sòl no urbanitzable, inventari de construccions i Xarxa de camins rurals a escala 1/2000, amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

Article 337. Revisió i modificació

1. Serà motiu de revisió o modificació del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella:
 - La revisió del POUM d'Alella.
 - L'aparició de nova legislació sobre el Patrimoni cultural que incideixi substancialment en el tema.
 - El desenvolupament propi de la LPCC 9/1993.
 - El descobriment d'uns nous béns culturals al terme municipal que no tinguin cap mena de protecció específica.
2. La seva modificació, si s'escau, haurà de seguir la mateixa tramitació desenvolupada per a l'aprovació d'aquest Catàleg d'acord, d'una banda, amb la legislació urbanística (DL 1/10) i, d'altra, amb la legislació cultural (LPCC 9/1993).
3. Es podran redactar els instruments de planejament derivat que siguin necessaris per tal d'assegurar la conservació dels elements protegits o la seva integració en la trama urbana. Concretament, es podran redactar plans especials per a l'ordenació de volums d'elements catalogats i/o els seus entorns, així com dels espais urbans d'interès, d'acord amb l'article 67 del DL 1/10.

Article 338. Inclusió i modificació d'elements

1. La inclusió d'un bé al Catàleg, la modificació de la classificació dels nivells de protecció o de les formes d'intervenció sobre els béns, o qualsevol altra alteració, es tramitaran mitjançant sol·licitud motivada o bé a instància de particulars o bé, en expedient individualitzat per a cada element, seguint el procediment establert pels articles 85 i 96¹ del DL 1/10 i l'específic establert per a cada nivell de protecció de la LPCC 9/1993. Caldrà l'aportació d'antecedents, dictàmens i altres elements que s'estimin necessaris per justificar la modificació proposada.
2. De l'inici i de la tramitació de l'expedient d'inclusió a Catàleg es donarà compte de forma individualitzada als propietaris, als titulars de drets reals, als arrendataris i als ocupants dels edificis o elements afectats. En cas de ser impossible la localització, es publicarà mitjançant edictes.
3. L'acord d'iniciar l'expedient d'inclusió al Catàleg, un cop recollida la informació prèvia que s'estimi idònia, haurà d'adoptar-se per l'Ajuntament en Ple, en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada de la sol·licitud o de la formulació de la proposta per l'organisme municipal corresponent. En el mateix acte d'incoació de l'expedient s'haurà de fer un pronunciament exprés i justificat sobre l'aplicació de la suspensió de l'atorgament de llicències o limitació de les mateixes, en els termes expressats en l'article 73.1 del DL 1/10.

4. La proposta de catalogació haurà d'incloure la delimitació justificada de l'entorn de protecció. Caldrà concretar les afectacions, limitacions o prescripcions de tot ordre que s'hagin d'aplicar en aquest entorn.
5. L'expedient s'haurà de complimentar d'acord amb el mateix tipus de fitxa que configura el Catàleg i aplicar els criteris normatius generals i particulars establerts en el mateix.
6. En tot allò no al·ludit directament en aquest punt, s'estarà en allò establert en la Llei de procediment administratiu i en la LPCC 9/1993.

Article 339. Activitat municipal

1. Per tal d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les possibles intervencions en els elements del Catàleg, es podrà constituir una Comissió municipal del patrimoni (des d'ara CMP), de caràcter interdisciplinari, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements del Catàleg
2. En el cas que no es constitueixi aquesta CMP, els serveis tècnics de l'Ajuntament realitzaran aquesta tasca.
3. L'activitat municipal s'ha d'exercir segons les atribucions que atorga la legislació vigent a l'Ajuntament. Entre d'altres es desenvoluparà mitjançant les següents mesures:
 - Elaborar el planejament urbanístic derivat, d'acord amb els articles 67 i 70 del DL 1/10.
 - Ampliar, modificar i revisar el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella.
 - Preveure les obres, serveis i inversions requerides per aquest Catàleg, dins del marc de la programació municipal.
 - Expropiació dels béns catalogats quan concorrin les circumstàncies legitimadores previstes a l'article 110 del DL 1/10.
 - Establir els mecanismes de foment, cooperació i ajuda als propietaris dels béns catalogats.
 - Estudiar i proposar l'establiment d'exempcions, desgravacions tributàries o subvencions, als immobles catalogats dins els límits permesos per la legislació, sempre que es compleixen les condicions previstes en aquesta normativa, adoptant, en el seu cas, les ordenances municipals corresponents.
 - Assessorar des d'un punt de vista tècnic i artístic l'elaboració de projectes d'obres i urbanització sobre els béns catalogats, i emetre informes previs a la concessió de llicències d'obres o a l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements del Catàleg i dels seus entorns.
 - Subvencionar els honoraris tècnics dels projectes d'interès públic en la mesura de les possibilitats del pressupost municipal.

Article 340. Nivells de protecció

En base a les determinacions del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, en relació i per establir la concordança amb les disposicions de la LPCC 9/1993, s'estableixen les següents categories de protecció:

1 - Modificat pel Decret Legislatiu 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

1. Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN)

La seva declaració ha d'ésser acordada pel Govern de la Generalitat de Catalunya. Aquests béns han de ser inscrits al Registre de Béns Culturals del Govern de la Generalitat de Catalunya. Corresponen a la definició de l'article 7 de la LPCC 9/1993 i es regeixen per les normes del Títol 1 capítol 1 de l'esmentada LPCC 9/1993. Aquest Catàleg identifica un total de 7 elements amb un nivell de protecció BCIN. Aquests elements estan tractats de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació, així com situats i delimitats en la cartografia corresponent.

ARQ001	SGLÉSIA DE SANT FELIU. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la LPCC 9/93, de 30 de setembre (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 733-MH. Registre BIC: R.I.51.5171.
ARQ029	REU DE PEDRA. BCIN-MH per la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 14.03.1963. BOE 30.04.1963). Registre BCIN: 3960-MH. Registre BIC: 14.
ARQ105	ORRE DE CAL BARÓ. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 3959-MH. Registre BIC: 19.
ARQ106	ORRE DE CAN MAGAROLA. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4188-MH.
ARQ107	ORRE DE CAN BOQUET. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4189-MH.
ARQ108	ORRE DE CAN CALDERÓ. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4190-MH.
ARQ109	ORRE DE CAL DOCTOR. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4191-MH.

2. Bé Cultural d'Interès Local (BCIL)

Són els béns i elements del catàleg pròpiament dit que no tenen consideració de BCIN. La seva definició es contempla d'una manera genèrica a l'article 15 i 17 de la LPCC 9/1993. La catalogació s'efectua mitjançant la seva declaració com a Béns Culturals d'Interès Local. La competència per a la declaració de BCIL correspon al ple de l'ajuntament i s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural. L'acord ha d'ésser comunicat al Departament de Cultura, perquè en faci la inscripció en el Catàleg de Patrimoni Cultural Català. Únicament es pot deixar sense efecte si se segueix el mateix procediment prescrit per a la declaració i amb l'informe favorable previ del Departament de Cultura. Aquest Catàleg identifica un total de 105 elements amb un nivell de protecció BCIL. Tots aquests elements estan tractats de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació i situats i delimitats en la cartografia corresponent.

ARQ002	CA L'ALEMANY
ARQ003	CASA ARENAS
ARQ004	CAN BALCELLS
ARQ005	CAL BARÓ
ARQ006	CAL BARQUÉ
ARQ007	CAN BERTRAN

ARQ008	BODEGUES GISPERT
ARQ009	CAN BONVEHÍ
ARQ010	CAN BOQUET
ARQ011	CAL BOTER
ARQ012	CAN BRAGULAT
ARQ013	CAN BRUY
ARQ014	CAN CABÚS DE BAIX
ARQ015	CAN CALDERÓ
ARQ016	CA LES MONGES
ARQ017	CAN CASALS
ARQ018	CAN CASAS
ARQ019	CAN CAY
ARQ020	CEMENTIRI
ARQ022	CAN CLARISVALLS
ARQ023	CAN CODINA
ARQ024	CAN COLL
ARQ025	LA TORRETA DE CAN GAZA
ARQ027	CAN CORTÉS
ARQ028	CAN COSSIALLS
ARQ030	CAN CUIROS
ARQ031	CAN CUMELLAS
ARQ032	CAL DOCTOR
ARQ033	CAN DURAN
ARQ034	VIL·LA ENRIQUETA
ARQ035	TORRE DEL GOVERNADOR
ARQ036	ESCOLES FABRA
ARQ039	LA GAJETANA
ARQ040	CAN GAZA
ARQ041	CAN JONC
ARQ042	CA LA LIBRADA
ARQ043	CAN LLEONART
ARQ044	CAN LLIMONA
ARQ045	CAL DUCH
ARQ046	CAN MAGAROLA

ARQ048	MARQUESAT D'ALELLA
ARQ049	CAN MARTÍ GAZA
ARQ050	VIL·LA MARTORELL
ARQ052	LA MIRALDA
ARQ053	CAL MUSIC
ARQ055	CAN PARERAS
ARQ056	CAN PUFARRÉ
ARQ057	LES QUATRE TORRES
ARQ058	CAN ROGIET
ARQ059	CAN ROSSELLÓ
ARQ060	CAN ROVIRA
ARQ061	CAN RULL
ARQ062	CAN SANMIQUEL
ARQ064	CAN SERRA
ARQ065	CAN SORS
ARQ067	CAN TITO SERRA VELL
ARQ068	CAN TORRAS
ARQ069	CAL VEGETALÍ
ARQ070	CAL VELL
ARQ071	CAN VILANA
ARQ072	CAN VILÓ
ARQ073	LA VINÍCOLA
ARQ074	CAN XECO MONNAR
ARQ075	CARRER DE DALT
ARQ076	CARRER DE BONAVISTA
ARQ077	CARRER D'EN COMAS
ARQ078	CARRER DEL DOCTOR CORBERA
ARQ079	PLAÇA DE L'ESGLÉSIA
ARQ080	CARRER DEL MIG
ARQ081	CARRER DE SANT ANTONI
ARQ082	CARRER DE SANT JOSEP
ARQ083	CARRER DE SANT LLUÍS
ARQ084	CARRER DE SANT RAMON
ARQ085	CARRER DE SANTA ROSA

ARQ087	CAMÍ DE MARTORELLES
ARQ088	CAPELLA DEL SANT CRIST
ARQ090	CAPELLA DE MARIA AUXILIADORA
ARQ092	CAN PAU ARENAS
ARQ093	CASA DELS MESTRES
ARQ094	EDIFICI RAMBLA D'ÀNGEL GUIMERÀ, 30
ARQ096	CAN GURRI
ARQ097	CAN PUJADAS
ARQ102	CAN CUES
ETN010	BARRACA DE L'HORT DE LA PATRÍCIA
ETN011	BARRACA DE L'HORT DE CAL MAGRE
ETN012	BARRACA DE L'HORT DE CAN PASQUAL
ETN016	BARRACA D'EN JOANET DE CAL BARQUER
ETN020	BARRACA DE LA CAMÀNDULA
ETN022	BARRACA D'EN JANA
ETN023	BARRACA DE CAN LLIMONA
ETN024	BARRACA DE CAN VILA CLARA
ETN026	BARRACA DE L'HORT DE LA COOPERATIVA
ETN036	BARRACA DOBLE DELS RAMATS
ETN037	BARRACA TRIPLE DELS RAMATS
ETN087	BASSA DE CA LES MONGES
ETN111	MOLÍ DE CAN POCH
ETN112	MOLÍ DE LA MIRALDA
ETN116	FONT DEL SAFAREIG
ETN117	FONT DELS EUCALIPTUS
ETN118	FONT DE L'ESQUERDA
ETN119	FONT DEL SARAU
ETN120	FONT D'EN MIÀ
ETN121	FONT DEL PASTOR
MED003	PI BORD/PI BLANC DE MAS COLL, arbre monumental d'interès local segons Decret 47/1988
MED005	ALZINA DE CAN ROSSELLÓ, arbre monumental segons Decret 214/1987

3. Bé Cultural de Protecció (BCP)

Són els elements que reuneixen valors històrics, artístics, culturals o mediambientals. La protecció es porta a terme des de determinacions urbanístiques que permeten diverses formes d'intervencions les quals es concreten a les fitxes específiques. Estan recollits a l'article 18 de la LPCC 9/1993. Aquest Catàleg identifica un total de 164 elements. Cadascun d'ells (a excepció dels camins), està tractat de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació i situat i delimitat en la cartografia corresponent.

Els camins catalogats estan recollits amb el seu traçat als plànols P7 "Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies, Inventari de construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable" de la documentació gràfica del POUM. La regulació normativa a aplicar serà la recollida en la normativa del POUM i en la legislació sectorial corresponent.

ARQ021	CAN CINTO
ARQ026	CAN PUNITO
ARQ037	ESCORXADOR
ARQ038	FÀBRICA DE PINTURES
ARQ047	CAN MANYÉ
ARQ051	MERCAT MUNICIPAL
ARQ054	CAN NYIGA
ARQ063	CAN SANS
ARQ066	CAN TITO SERRA NOU
ARQ089	CAPELLA DE LA MARE DE DÉU DE LA MERCÈ
ARQ091	CREU DE LES COSTES
ARQ095	CAN BERNADAS
ARQ098	CAN CALOTS
ARQ099	CASA CANTONADA GURRI - BONA VISTA
ARQ100	CAL SAVOIA
ARQ101	CAN COLOMER
ARQ103	CA L'ARPS
ARQ104	CAN CINTU
ETN001	BARRACA DE LA GUINEUERA
ETN002	BARRACA DE CAN CASALS
ETN003	BARRACA MARQUÈS DE JORDANA
ETN004	BARRACA DEL BOSC DE CAN CORTÉS
ETN005	BARRACA DE LA VINYA DE L'ESQUEIXA
ETN006	BARRACA DE L'AV. DEL MIL·LENARI
ETN007	BARRACA DEL CAMÍ DALT D'ALELLA
ETN008	BARRACA DE LA VINYA D'EN TITO SERRA
ETN009	BARRACA DE CAN BOQUET
ETN013	BARRACA DEL SOCARRAT
ETN014	BARRACA D'EN VESPA
ETN015	BARRACA D'EN MIQUEL
ETN017	BARRACA D'EN PATATINA
ETN018	BARRACA D'EN PETXU
ETN019	BARRACA DE CAL MARQUÈS

ETN021	BARRACA D'EN JAUMETÓ
ETN025	BARRACA DELS ESCOLAPIS
ETN027	BARRACA A SOBRE DE L'HORT DE LA COOPERATIVA
ETN028	BARRACA DEL BOSQUET
ETN029	BARRACA DE LA VINYA D'EN VALENTÍ
ETN030	BARRACA DE LA SERRETA
ETN031	BARRACA DE CAN SANS
ETN033	BARRACA DE FONT DE CERA
ETN034	CASETA DEL POU DE FONT DE CERA
ETN035	CASETA DEL POU DE CAN BOQUET
ETN038	COVES DEL TORRENT DEL SARAU
ETN039	COVA DEL PI BORD
ETN040	COVA DE CAN CARDONA
ETN041	COVA DELS CAÇADORS
ETN042	COVA DEL CAMÍ DE LA CARENA
ETN043	COVA DEL BOSC DE CAN CABUS
ETN044	COVA DEL TORRENT DE CAN COLOMER
ETN045	COVA DEL BOSC DE CAN COLOMER
ETN046	COVA DE CAN PAU ARENAS
ETN047	COVA DEL BOSC DE CAN CORTÉS
ETN048	COVA O MINA DE L'AV. DEL MIL·LENARI
ETN049	COVA DEL CAMÍ DALT D'ALELLA
ETN050	COVA DEL TURÓ DEL BESSÓ
ETN051	COVA D'EN PATÓ
ETN052	COVA DE MONTSERRAT
ETN053	COVA EL BARRACOT
ETN054	COVA DE MURDICU
ETN055	MURS DE TANCA
ETN056	PORTALADES, BARRIS I PORTELLES
ETN057	MINES D'AIGUA
ETN058	SOT D'AIGUA DE MONTSERRAT
ETN059	SOT D'AIGUA DE PEP MUREU
ETN060	SOT D'AIGUA D'EN PATÓ
ETN061	SOT D'AIGUA D'EN FERRERET
ETN062	SOT D'AIGUA DE MURDICU
ETN063	DIPÒSIT DEL BOSC DE CAN CABÚS
ETN064	DIPÒSIT MARQUÈS DE JORDANA
ETN065	DIPÒSIT DEL BOSC DE CAN CORTÉS
ETN066	DIPÒSIT DE LA FONT D'EN MIÀ
ETN067	DIPÒSIT DEL CAMÍ DALT D'ALELLA
ETN068	DIPÒSITS DEL CEMENTIRI
ETN069	DIPÒSIT 1 DEL BOSQUET
ETN070	DIPÒSIT 2 DEL BOSQUET

ETN071	DIPÒSIT 3 DEL BOSQUET
ETN072	BASSA DE CAN POCH
ETN073	BASSES DE CAN PUFARRÉ
ETN074	BASSES DE CAN CUES
ETN075	BASSA D'EN CUSCÓ
ETN076	BASSA DE CAN JONC
ETN077	BASSA 1 DE CAN MAGAROLA
ETN078	BASSA 2 DE CAN MAGAROLA
ETN079	BASSA 3 DE CAN MAGAROLA
ETN080	BASSA 4 DE CAN MAGAROLA
ETN081	BASSES MARQUÈS DE JORDANA
ETN082	BASSA DELS ESCOLAPIS
ETN084	BASSA GRAN DE CAN COMULADA
ETN085	BASSA PETITA DE CAN COMULADA
ETN086	BASSA DE CAN SANS
ETN088	BASSES DE CAN VILA CLARA
ETN089	BASSA DE CAN SERRA
ETN090	BASSA D'ANTONIA RIBAS
ETN091	BASSA D'EN PEPET DE CAN SANS
ETN092	BASSES DE CAN BOQUET
ETN093	MINA COMA CLARA
ETN094	MINA DELS CASTANYERS DE CAN PUFERRER
ETN095	MINA DE CAN PUFARRÉ (SEGON TRAM)
ETN096	MINA DE CAN PUFARRÉ (PRIMER TRAM)
ETN097	MINA DEL GRENY
ETN098	MINA DEL BOSC DE CAN COLOMER
ETN099	MINA 1 DE CAN MAGAROLA
ETN100	MINA 2 DE CAN MAGAROLA
ETN101	REPARTIDOR I MINA BAIXA DE LES QUATRE TORRES
ETN102	MINA DEL CARRER COLL DE VENDRANS
ETN103	MINA DE CAN COMULADA
ETN104	MINA DE CAN SERRA
ETN105	MINA D'EN PEPET DE CAN SANS
ETN106	MINA D'EN SERRA
ETN107	REGISTRE DE L'AQUËDUCTE DE DOSRIUS
ETN108	POU DEL CAMÍ DE LA CARENA
ETN109	POU D'ANTONIA RIBAS
ETN110	POU I MOLÍ D'EN PEPET DE CAN SANS
ETN113	MOLÍ DE CAN TORRES
ETN114	SISTEMA DE CANALITZACIÓ D'AIGUA DE LA VINYA DE L'ESQUEIXA
ETN115	ESCORRENTIA DE LES COSTES
ETN122	PARETS DE VINYA DE LES COSTES

ETN123	ROCAR DEL BOSC DE CAN COLOMER
ETN124	LÀPIDA COMMEMORATIVA
MED001	PLÀTANS DE LES FONTS
MED002	EUCALIPTUS DE LA FONT DELS EUCALIPTUS
MED004	PI PINYONER D'ALELLA PARC
MED006	LLEDONER DE CAN MAGAROLA
MED007	ALZINA DE CAN MAGAROLA 1
MED008	ALZINA DE CAN MAGAROLA 2
MED009	ROURE AFRICÀ DE CAN MAGAROLA 1
MED010	ROURE AFRICÀ DE CAN MAGAROLA 2
MED011	AMETLLER DEL TORRENT DE SISTRES
MED012	GARROFER DEL TORRENT DE SISTRES
MED013	GARROFER DE L'EIXAMPLE
MED014	ALZINA SURERA DE LA PEDRERA
MED015	LLEDONER DEL SOT DEL MARQUÈS
MED016	ALOC DEL TORRENT DE RIALS
MED017	GARROFER DE RIALS
MED018	LLEDONER DE LA RIERA
MED019	PLÀTANS DE CAN LLIMONA
MED020	PLÀTANS DE VALLBONA-GARROFERS
MED021	PLÀTANS DE CAN CABÚS DE BAIX
MED022	PLÀTANS DE CAN PARERAS
MED023	PLÀTANS DE MAS COLL
MED024	PLÀTAN DE CA LA LIBRADA
MED025	TORRENTS DELS AVERNS I D'EN GURRI
MED026	ARBREDA DE LA RIERA ALTA, arbreda monumental d'interès local segons Decret 120/1989 (Ordre MA/228/2005, de 2 de maig).
MED027	ARBREDA DE CAN MAGAROLA, arbreda monumental d'interès local segons Decret 120/1989 (Ordre MA/228/2005, de 2 de maig).
MED028	ARBREDA DEL TORRENT DE RIALS
MED029	ARBREDA DEL BOSQUET
MED030	ARBREDES DE CAN SERRA
MED031	ARBREDA DE CAN TEIXIDOR
MED032	ARBREDA DE CAN CUES
MED033	ARBREDA DE CAL CINTO
MED034	ARBREDA DE CAL BARÓ
MED035	ARBREDA DE CAN MAGAROLA (2)
MED036	ARBREDA DE CAN POCH
MED037	XIPRERS DE MAS COLL
MED038	PLÀTANS DE RIERES I CARRERS
MED039	PLÀTANS DE LA PLAÇA
MED040	PINS PINYERS DE LA CARRETERA
MED041	PINS PINYERS DE CAN TITO SERRA

ALE01	CAMÍ DE CAN TEIXIDOR
ALE02	CAMÍ DE LA SERRETA
ALE03-A	CAMÍ DEL MIG DE LLEVANT
ALE03-B	CAMÍ DEL MIG DE Ponent
ALE04	CAMÍ BAIX DE TIANA O DEL CEMENTIRI
ALE05	CAMÍ DEL TURÓ DEL BESSÓ
ALE05-A	CAMÍ DEL ROCAR DE TIANA
ALE05-B	CAMÍ DEL CARENER DE TIANA
ALE06	CAMÍ DEL COLL DE VENDRANS
ALE07	CAMÍ DE LA FONT D'EN MIÀ
ALE08	CAMÍ DEL MIRADOR DELS NOU PINS
ALE09	CAMÍ DELS GINESTELLS
ALE10	CAMÍ DELS NOU PINS
ALE11	CAMÍ DE LA CORNISA
ALE11-A	CAMÍ DE LA CORNISA
ALE12	CAMÍ DEL PI BORD/TORRENT DEL FONOLL
ALE12-B	CAMÍ (accés carrer del Rosselló)
ALE13	CAMÍ DE LA FONT DEL SARAU
ALE14	CAMÍ DE LA FONT DE L'ESQUERDA
ALE15	CAMÍ DE LA BARRACA D'EN CASALS A LA FONT DE L'ESQUERDA
ALE16	CORRIOL DE LA FONT DELS EUCALIPTUS A LA CORNISA
ALE17	CAMÍ DE LA FONT DELS EUCALIPTUS
ALE18	CAMÍ DE LA VINYA DEL TAIETÍ
ALE19	PISTA CARENERA
ALE20	CAMÍ DE LA FONT D'EN RAFEL
ALE21-A	CAMÍ DEL COLL A LA FONT D'EN GURRI
ALE21-B	CAMÍ DEL COLL A LA FONT D'EN GURRI
ALE22	CAMÍ DELS FIGUERALS
ALE23	CAMÍ DE LA PEDRERA A LA CORNISA
ALE24	CAMÍ DE LA PEDRERA
ALE25	CAMÍ DEL GRENY
ALE26	CAMÍ DE MARTORELLES
ALE27	CAMÍ DEL CAMP DE TIR
ALE28	CAMÍ DE FONT DE CERA AL CAMP DE TIR
ALE29	CAMÍ DE LA COMA CLARA
ALE30	CAMÍ ANTIC DE VALLROMANES
ALE31	PASSEIG DEL CAMÍ DELS TRAGINERS
ALE32	CAMÍ DE LES COSTES
ALE33	CAMÍ DEL BOSC DE CAN SERRA
ALE34	CAMÍ DE CAN CABÚS DE BAIX
ALE35	CAMÍ DE CAN BOQUET
ALE36	CAMÍ DEL FONDO DE RIALS
ALE37	CAMÍ DE CAN CORTÈS

ALE38	CAMÍ (àmbit Fondo de Rials)
ALE39	CAMÍ DE TEIÀ
ALE40	CAMÍ DE TEIÀ A (accés a dipòsit)
ALE41	CAMÍ DE TEIÀ B (àmbit Rials)
ALE42	CAMÍ DE CA L'ARRAU
ALE43	CAMÍ (accés a finca privada)
ALE44	CAMÍ (sender)
ALE45	CAMÍ DE LA SERRA DE TEIÀ
ALE46	CAMÍ (accés a finca privada)
ALE47	CAMÍ DEL TURÓ DE LES MONGES
ALE48	CAMÍ DE CAN ROURA
ALE49	CAMÍ DE CAL MALLORQUÍ
ALE50	CAMÍ DE CAL MUSIC
ALE51	CAMÍ DE LA CAMÀNDULA
ALE52	CAMÍ DEL TURÓ DEL GALZERAN

4. Zona d'Interès Arqueològic (ZIA)

Jaciments arqueològics que tenen la consideració de Patrimoni Arqueològic Català, segons el Decret 78/2002, de 5 de març de 2002, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. Aquest Catàleg identifica un total de 25 elements. Cadascun d'ells està tractat de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació i situat i delimitat en la cartografia corresponent.

ZIA001	BOSC DE CAN CABÚS
ZIA002	CA L'ARAGÓ
ZIA003	CAL BARÓ
ZIA004	VINYA D'EN TITO SERRA
ZIA005	CAMÍ DEL MIG
ZIA006	CAN CUES
ZIA007	CAL MALLORQUÍ
ZIA008	CAN PETXIU
ZIA009	CAN SERRA
ZIA010	CAN SORS
ZIA011	CAN TEIXIDOR
ZIA012	CARRER CANONGE / PONT DE L'AUTOPISTA
ZIA013	CARRER CATALUNYA
ZIA014	HORT DE CAL MAGRE
ZIA015	HORT D'EN FONT
ZIA016	LA PLANA
ZIA017	LA SERRETA
ZIA018	NUCLI HISTÒRIC
ZIA019	PEDRERA DE FONT DE CERA
ZIA020	PEDRERA DEL BOSC DE CAN CABÚS

ZIA021	PEDRERA DEL TORRENT D'EN CABÚS
ZIA022	TORRENT DE RIALS
ZIA023	URBANITZACIÓ MAR I MUNTANYA
ZIA024	VINYA DEL REI
ZIA025	VINYA DEL SR. MAÑAS

Article 341. Tipologia dels béns

El Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella conté un total de 354 elements. Cadascun d'ells està tractat de manera individualitzada en la seva Fitxa i situat i delimitat en la cartografia corresponent. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni immobiliari municipal, els elements del Catàleg es divideixen en 4 apartats tipològics:

1. Patrimoni arquitectònic (ARQ)

El Catàleg identifica 108 elements, una part significativa dels quals es consideren, a més, Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA). N'hi ha de dues menes:

Edificis, conjunts o ambients i elements arquitectònics que, independentment de la seva escala, tenen un grau d'interès artístic, històric, típic, tradicional, social o paisatgístic, ja sigui globalment o en alguna de les parts, i que cal protegir per evitar-ne la desaparició i mantenir-ne un bon estat d'ús i de conservació.

Espais urbans que per les seves característiques tipològiques, parcel·laries i formals, conformen la imatge urbana, definits per àrees homogènies que s'han generat espontàniament per addició, per un conjunt específic de normatives o pel desenvolupament d'una acció de projecte.

ARQ001	ESGLÉSIA DE SANT FELIU. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la LPCC 9/93, de 30 de setembre (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 733-MH. Registre BIC: R.I.51.5171.
ARQ002	CA L'ALEMANY
ARQ003	CASA ARENAS
ARQ004	CAN BALCELLS
ARQ005	CAL BARÓ
ARQ006	CAL BARQUÉ
ARQ007	CAN BERTRAN
ARQ008	BODEGUES GISPERT
ARQ009	CAN BONVEHÍ
ARQ010	CAN BOQUET
ARQ011	CAL BOTER
ARQ012	CAN BRAGULAT
ARQ013	CAN BRUY
ARQ014	CAN CABÚS DE BAIX
ARQ015	CAN CALDERÓ

ARQ016	CA LES MONGES
ARQ017	CAN CASALS
ARQ018	CAN CASAS
ARQ019	CAN CAY
ARQ020	CEMENTIRI
ARQ021	CAN CINTO
ARQ022	CAN CLARISVALLS
ARQ023	CAN CODINA
ARQ024	CAN COLL
ARQ025	LA TORRETA DE CAN GAZA
ARQ026	CAN PUNITO
ARQ027	CAN CORTÉS
ARQ028	CAN COSSIALLS
ARQ029	CREU DE PEDRA. BCIN-MH per la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 14.03.1963. BOE 30.04.1963). Registre BCIN: 3960-MH. Registre BIC: 14.
ARQ030	CAN CUIROS
ARQ031	CAN CUMELLAS
ARQ032	CAL DOCTOR
ARQ033	CAN DURAN
ARQ034	VIL·LA ENRIQUETA
ARQ035	TORRE DEL GOVERNADOR
ARQ036	ESCOLES FABRA
ARQ037	ESCORXADOR
ARQ038	FÀBRICA DE PINTURES
ARQ039	LA GAJETANA
ARQ040	CAN GAZA
ARQ041	CAN JONC
ARQ042	CA LA LIBRADA
ARQ043	CAN LLEONART
ARQ044	CAN LLIMONA
ARQ045	CAL DUCH
ARQ046	CAN MAGAROLA
ARQ047	CAN MANYÉ
ARQ048	MARQUESAT D'ALELLA

ARQ049	CAN MARTÍ GAZA
ARQ050	VIL·LA MARTORELL
ARQ051	MERCAT MUNICIPAL
ARQ052	LA MIRALDA
ARQ053	CAL MUSIC
ARQ054	CAN NYIGA
ARQ055	CAN PARERAS
ARQ056	CAN PUFARRÉ
ARQ057	LES QUATRE TORRES
ARQ058	CAN ROGIET
ARQ059	CAN ROSSELLÓ
ARQ060	CAN ROVIRA
ARQ061	CAN RULL
ARQ062	CAN SANMIQUEL
ARQ063	CAN SANS
ARQ064	CAN SERRA
ARQ065	CAN SORS
ARQ066	CAN TITO SERRA NOU
ARQ067	CAN TITO SERRA VELL
ARQ068	CAN TORRAS
ARQ069	CAL VEGETALÍ
ARQ070	CAL VELL
ARQ071	CAN VILANA
ARQ072	CAN VILÓ
ARQ073	LA VINÍCOLA
ARQ074	CAN XECO MONNAR
ARQ075	CARRER DE DALT
ARQ076	CARRER DE BONA VISTA
ARQ077	CARRER D'EN COMAS
ARQ078	CARRER DEL DOCTOR CORBERA
ARQ079	PLAÇA DE L'ESGLÉSIA
ARQ080	CARRER DEL MIG
ARQ081	CARRER DE SANT ANTONI
ARQ082	CARRER DE SANT JOSEP

ARQ083	CARRER DE SANT LLUÍS
ARQ084	CARRER DE SANT RAMON
ARQ085	CARRER DE SANTA ROSA
ARQ087	CAMÍ DE MARTORELLES
ARQ088	CAPELLA DEL SANT CRIST
ARQ089	CAPELLA DE LA MARE DE DÉU DE LA MERCÈ
ARQ090	CAPELLA DE MARIA AUXILIADORA
ARQ091	CREU DE LES COSTES
ARQ092	CAN PAU ARENAS
ARQ093	CASA DELS MESTRES
ARQ094	EDIFICI RAMBLA D'ÀNGEL GUIMERÀ, 30
ARQ095	CAN BERNADAS
ARQ096	CAN GURRI
ARQ097	CAN PUJADAS
ARQ098	CAN CALOTS
ARQ099	CASA CANTONADA GURRI - BONAVISTA
ARQ100	CAL SAVOIA
ARQ101	CAN COLOMER
ARQ102	CAN CUES
ARQ103	CA L'ARPS
ARQ104	CAN CINTU
ARQ105	TORRE DE CAL BARÓ. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 3959-MH. Registre BIC: 19.
ARQ106	TORRE DE CAN MAGAROLA. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4188-MH.
ARQ107	TORRE DE CAN BOQUET. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4189-MH.
ARQ108	TORRE DE CAN CALDERÓ. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4190-MH.
ARQ109	TORRE DE CAL DOCTOR. BCIN-MH per la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/93, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. (D. 22.04.1949. BOE 05.05.1949). Registre BCIN: 4191-MH.

2. Patrimoni etnològic (ETN)

Barraques, coves, dipòsits, basses, mines, pous, molins, fonts, barris i murs que formen part del paisatge tradicional del poble, dins el marc del respecte pels valors històrics i culturals, i que cal preservar. El Catàleg identifica 122 elements.

ETN001	BARRACA DE LA GUINEUERA
ETN002	BARRACA DE CAN CASALS
ETN003	BARRACA MARQUÈS DE JORDANA
ETN004	BARRACA DEL BOSC DE CAN CORTÉS
ETN005	BARRACA DE LA VINYA DE L'ESQUEIXA
ETN006	BARRACA DE L'AV. DEL MIL·LENARI
ETN007	BARRACA DEL CAMÍ DALT D'ALELLA
ETN008	BARRACA DE LA VINYA D'EN TITO SERRA
ETN009	BARRACA DE CAN BOQUET
ETN010	BARRACA DE L'HORT DE LA PATRÍCIA
ETN011	BARRACA DE L'HORT DE CAL MAGRE
ETN012	BARRACA DE L'HORT DE CAN PASQUAL
ETN013	BARRACA DEL SOCARRAT
ETN014	BARRACA D'EN VESPA
ETN015	BARRACA D'EN MIQUEL
ETN016	BARRACA D'EN JOANET DE CAL BARQUER
ETN017	BARRACA D'EN PATATINA
ETN018	BARRACA D'EN PETXU
ETN019	BARRACA DE CAL MARQUÈS
ETN020	BARRACA DE LA CAMÀNDULA
ETN021	BARRACA D'EN JAUMETÓ
ETN022	BARRACA D'EN JANA
ETN023	BARRACA DE CAN LLIMONA
ETN024	BARRACA DE CAN VILA CLARA
ETN025	BARRACA DELS ESCOLAPIS
ETN026	BARRACA DE L'HORT DE LA COOPERATIVA
ETN027	BARRACA A SOBRE DE L'HORT DE LA COOPERATIVA
ETN028	BARRACA DEL BOSQUET
ETN029	BARRACA DE LA VINYA D'EN VALENTÍ
ETN030	BARRACA DE LA SERRETA
ETN031	BARRACA DE CAN SANS
ETN033	BARRACA DE FONT DE CERA
ETN034	CASETA DEL POU DE FONT DE CERA
ETN035	CASETA DEL POU DE CAN BOQUET
ETN036	BARRACA DOBLE DELS RAMATS
ETN037	BARRACA TRIPLE DELS RAMATS
ETN038	COVES DEL TORRENT DEL SARAU
ETN039	COVA DEL PI BORD

ETN040	COVA DE CAN CARDONA
ETN041	COVA DELS CAÇADORS
ETN042	COVA DEL CAMÍ DE LA CARENA
ETN043	COVA DEL BOSC DE CAN CABUS
ETN044	COVA DEL TORRENT DE CAN COLOMER
ETN045	COVA DEL BOSC DE CAN COLOMER
ETN046	COVA DE CAN PAU ARENAS
ETN047	COVA DEL BOSC DE CAN CORTÉS
ETN048	COVA O MINA DE L'AV. DEL MIL·LENARI
ETN049	COVA DEL CAMÍ DALT D'ALELLA
ETN050	COVA DEL TURÓ DEL BESSÓ
ETN051	COVA D'EN PATÓ
ETN052	COVA DE MONTSERRAT
ETN053	COVA EL BARRACOT
ETN054	COVA DE MURDICU
ETN055	MURS DE TANCA
ETN056	PORTALADES, BARRIS I PORTELLES
ETN057	MINES D'AIGUA
ETN058	SOT D'AIGUA DE MONTSERRAT
ETN059	SOT D'AIGUA DE PEP MUREU
ETN060	SOT D'AIGUA D'EN PATÓ
ETN061	SOT D'AIGUA D'EN FERRERET
ETN062	SOT D'AIGUA DE MURDICU
ETN063	DIPÒSIT DEL BOSC DE CAN CABÚS
ETN064	DIPÒSIT MARQUÈS DE JORDANA
ETN065	DIPÒSIT DEL BOSC DE CAN CORTÉS
ETN066	DIPÒSIT DE LA FONT D'EN MIÀ
ETN067	DIPÒSIT DEL CAMÍ DALT D'ALELLA
ETN068	DIPÒSITS DEL CEMENTIRI
ETN069	DIPÒSIT 1 DEL BOSQUET
ETN070	DIPÒSIT 2 DEL BOSQUET
ETN071	DIPÒSIT 3 DEL BOSQUET
ETN072	BASSA DE CAN POCH
ETN073	BASSES DE CAN PUFARRÉ
ETN074	BASSES DE CAN CUES
ETN075	BASSA D'EN CUSCÓ
ETN076	BASSA DE CAN JONC
ETN077	BASSA 1 DE CAN MAGAROLA
ETN078	BASSA 2 DE CAN MAGAROLA
ETN079	BASSA 3 DE CAN MAGAROLA
ETN080	BASSA 4 DE CAN MAGAROLA
ETN081	BASSES MARQUÈS DE JORDANA
ETN082	BASSA DELS ESCOLAPIS

ETN084	BASSA GRAN DE CAN COMULADA
ETN085	BASSA PETITA DE CAN COMULADA
ETN086	BASSA DE CAN SANS
ETN087	BASSA DE CA LES MONGES
ETN088	BASSES DE CAN VILA CLARA
ETN089	BASSA DE CAN SERRA
ETN090	BASSA D'ANTONIA RIBAS
ETN091	BASSA D'EN PEPET DE CAN SANS
ETN092	BASSES DE CAN BOQUET
ETN093	MINA COMA CLARA
ETN094	MINA DELS CASTANYERS DE CAN PUFERRER
ETN095	MINA DE CAN PUFARRÉ (SEGON TRAM)
ETN096	MINA DE CAN PUFARRÉ (PRIMER TRAM)
ETN097	MINA DEL GRENY
ETN098	MINA DEL BOSC DE CAN COLOMER
ETN099	MINA 1 DE CAN MAGAROLA
ETN100	MINA 2 DE CAN MAGAROLA
ETN101	REPARTIDOR I MINA BAIXA DE LES QUATRE TORRES
ETN102	MINA DEL CARRER COLL DE VENDRANS
ETN103	MINA DE CAN COMULADA
ETN104	MINA DE CAN SERRA
ETN105	MINA D'EN PEPET DE CAN SANS
ETN106	MINA D'EN SERRA
ETN107	REGISTRE DE L'AQUËDUCTE DE DOSRIUS
ETN108	POU DEL CAMÍ DE LA CARENA
ETN109	POU D'ANTONIA RIBAS
ETN110	POU I MOLÍ D'EN PEPET DE CAN SANS
ETN111	MOLÍ DE CAN POCH
ETN112	MOLÍ DE LA MIRALDA
ETN113	MOLÍ DE CAN TORRES
ETN114	SISTEMA DE CANALITZACIÓ D'AIGUA DE LA VINYA DE L'ESQUEIXA
ETN115	ESCORRENTIA DE LES COSTES
ETN116	FONT DEL SAFAREIG
ETN117	FONT DELS EUCALIPTUS
ETN118	FONT DE L'ESQUERDA
ETN119	FONT DEL SARAU
ETN120	FONT D'EN MIÀ
ETN121	FONT DEL PASTOR
ETN122	PARETS DE VINYA DE LES COSTES
ETN123	ROCAR DEL BOSC DE CAN COLOMER
ETN124	LÀPIDA COMMEMORATIVA

3. Patrimoni mediambiental (MED)

Elements arboris singulars o lineals i unitats de vegetació, que poden tenir sotabosc o no, que presenten interès remarcable per la mida, edat o valor històric, simbòlic, social o estètic, biològic, paisatgístic i pels ambients que han generat o per la seva singularitat en la distribució. El Catàleg identifica 41 elements.

MED001	PLÀTANS DE LES FONTS
MED002	EUCALIPTUS DE LA FONT DELS EUCALIPTUS
MED003	PI BORD/PI BLANC DE MAS COLL, arbre monumental d'interès local segons Decret 47/1988
MED004	PI PINYONER D'ALELLA PARC
MED005	ALZINA DE CAN ROSSELLÓ, arbre monumental segons Decret 214/1987
MED006	LLEDONER DE CAN MAGAROLA
MED007	ALZINA DE CAN MAGAROLA 1
MED008	ALZINA DE CAN MAGAROLA 2
MED009	ROURE AFRICÀ DE CAN MAGAROLA 1
MED010	ROURE AFRICÀ DE CAN MAGAROLA 2
MED011	AMETLLER DEL TORRENT DE SISTRES
MED012	GARROFER DEL TORRENT DE SISTRES
MED013	GARROFER DE L'EIXAMPLE
MED014	ALZINA SURERA DE LA PEDRERA
MED015	LLEDONER DEL SOT DEL MARQUÈS
MED016	ALOC DEL TORRENT DE RIALS
MED017	GARROFER DE RIALS
MED018	LLEDONER DE LA RIERA
MED019	PLÀTANS DE CAN LLIMONA
MED020	PLÀTANS DE VALLBONA-GARROFERS
MED021	PLÀTANS DE CAN CABÚS DE BAIX
MED022	PLÀTANS DE CAN PARERAS
MED023	PLÀTANS DE MAS COLL
MED024	PLÀTAN DE CA LA LIBRADA
MED025	TORRENTS DELS AVERNS I D'EN GURRI
MED026	ARBREDA DE LA RIERA ALTA, arbreda monumental d'interès local segons Decret 120/1989 (Ordre MA/228/2005, de 2 de maig).
MED027	ARBREDA DE CAN MAGAROLA, arbreda monumental d'interès local segons Decret 120/1989 (Ordre MA/228/2005, de 2 de maig).
MED028	ARBREDA DEL TORRENT DE RIALS
MED029	ARBREDA DEL BOSQUET
MED030	ARBREDES DE CAN SERRA
MED031	ARBREDA DE CAN TEIXIDOR
MED032	ARBREDA DE CAN CUES
MED033	ARBREDA DE CAL CINTO
MED034	ARBREDA DE CAL BARÓ
MED035	ARBREDA DE CAN MAGAROLA (2)

MED036	ARBREDA DE CAN POCH
MED037	XIPRERS DE MAS COLL
MED038	PLÀTANS DE RIERES I CARRERS
MED039	PLÀTANS DE LA PLAÇA
MED040	PINS PINYERS DE LA CARRETERA
MED041	PINS PINYERS DE CAN TITO SERRA

4. Zones d'Interès Arqueològic (ZIA)

Indrets on hi ha indicis racionals de l'existència de restes arqueològiques ja sigui perquè s'hi han trobat evidències materials o perquè es pressuposa que n'hi ha per estudis o informacions fiables. Representen un important document per a l'estudi de la història. El Catàleg identifica 25 elements.

ZIA001	BOSC DE CAN CABÚS
ZIA002	CA L'ARAGÓ
ZIA003	CAL BARÓ
ZIA004	VINYA D'EN TITO SERRA
ZIA005	CAMÍ DEL MIG
ZIA006	CAN CUES
ZIA007	CAN LLINÀS
ZIA008	CAN PETXIU
ZIA009	CAN SERRA
ZIA010	CAN SORS
ZIA011	CAN TEIXIDOR
ZIA012	CARRER CANONGE / PONT DE L'AUTOPISTA
ZIA013	CARRER CATALUNYA
ZIA014	HORT DE CAL MAGRE
ZIA015	HORT D'EN FONT
ZIA016	LA PLANA
ZIA017	LA SERRETA
ZIA018	NUCLI HISTÒRIC
ZIA019	PEDRERA DE FONT DE CERA
ZIA020	PEDRERA DEL BOSC DE CAN CABÚS
ZIA021	PEDRERA DEL TORRENT D'EN CABÚS
ZIA022	TORRENT DE RIALS
ZIA023	URBANITZACIÓ MAR I MUNTANYA
ZIA024	VINYA DEL REI
ZIA025	VINYA DEL SR. MAÑAS

5. Camins rurals i pistes forestals (ALE)

Camins rurals i pistes forestals de longitud, amplada, antiguitat i finalitat diverses, tant de titularitat o d'ús públic com privat. El Catàleg reconeix 58 elements, ja siguin sencers o ramificacions.

ALE00 Codi	XARXA DE CAMINS RURALS Denominació	Altres denominacions ¹
ALE01	CAMÍ DE CAN TEIXIDOR	6
ALE02	CAMÍ DE LA SERRETA	
ALE03-A	CAMÍ DEL MIG DE LLEVANT	12
ALE03-B	CAMÍ DEL MIG DE PONENT	8
ALE04	CAMÍ BAIX DE TIANA O DEL CEMENTIRI	7
ALE05	CAMÍ DEL TURÓ DEL BESSÓ	13M
ALE05-A	CAMÍ DEL ROCAR DE TIANA	13M
ALE05-B	CAMÍ DEL CARENER DE TIANA	13M
ALE06	CAMÍ DEL COLL DE VENDRANS	
ALE07	CAMÍ DE LA FONT D'EN MIÀ	
ALE08	CAMÍ DEL MIRADOR DELS NOU PINS	
ALE09	CAMÍ DELS GINESTELLS	10M / 9
ALE10	CAMÍ DELS NOU PINS	
ALE11	CAMÍ DE LA CORNISA	1M / 6M / GR92 / 5/ 15
ALE11-A	CAMÍ DE LA CORNISA	7M
ALE12	CAMÍ DEL PI BORD/TORRENT DEL FONOLL	
ALE12-B	CAMÍ (accés carrer del Rosselló)	
ALE13	CAMÍ DE LA FONT DEL SARAU	
ALE14	CAMÍ DE LA FONT DE L'ESQUERDA	
ALE15	CAMÍ DE LA BARRACA D'EN CASALS A LA FONT DE L'ESQUERDA	
ALE16	CORRIOL DE LA FONT DELS EUCALIPTUS A LA CORNISA	
ALE17	CAMÍ DE LA FONT DELS EUCALIPTUS	
ALE18	CAMÍ DE LA VINYA DEL TAIETÍ	
ALE19	PISTA CARENERA	
ALE20	CAMÍ DE LA FONT D'EN RAFEL	4M
ALE21-A	CAMÍ DEL COLL A LA FONT D'EN GURRI	15M
ALE21-B	CAMÍ DEL COLL A LA FONT D'EN GURRI	
ALE22	CAMÍ DELS FIGUERALS	
ALE23	CAMÍ DE LA PEDRERA A LA CORNISA	2M
ALE24	CAMÍ DE LA PEDRERA	
ALE25	CAMÍ DEL GRENY	16D
ALE26	CAMÍ DE MARTORELLES	10
ALE27	CAMÍ DEL CAMP DE TIR	9M
ALE28	CAMÍ DE FONT DE CERA AL CAMP DE TIR	8M
ALE29	CAMÍ DE LA COMA CLARA	

ALE30	CAMÍ ANTIC DE VALLROMANES	
ALE31	PASSEIG DEL CAMÍ DELS TRAGINERS	
ALE32	CAMÍ DE LES COSTES	
ALE33	CAMÍ DEL BOSC DE CAN SERRA	
ALE34	CAMÍ DE CAN CABÚS DE BAIX	
ALE35	CAMÍ DE CAN BOQUET	
ALE36	CAMÍ DEL FONDO DE RIALS	
ALE37	CAMÍ DE CAN CORTÈS	
ALE38	CAMÍ (àmbit Fondo de Rials)	
ALE39	CAMÍ DE TEIÀ	13
ALE40	CAMÍ DE TEIÀ A (accés a dipòsit)	
ALE41	CAMÍ DE TEIÀ B (àmbit Rials)	
ALE42	CAMÍ DE CA L'ARRAU	
ALE43	CAMÍ (accés a finca privada)	
ALE44	CAMÍ (sender)	
ALE45	CAMÍ DE LA SERRA DE TEIÀ	14
ALE46	CAMÍ (accés a finca privada)	
ALE47	CAMÍ DEL TURÓ DE LES MONGES	
ALE48	CAMÍ DE CAN ROURA	
ALE49	CAMÍ DE CAL MALLORQUÍ	
ALE50	CAMÍ DE CAL MUSIC	
ALE51	CAMÍ DE LA CAMÀNDULA	
ALE52	CAMÍ DEL TURÓ DEL GALZERAN	3M

- (1) Els codis acompanyats de les lletres M i D corresponen a camins que formen part del Pla de Prevenció d'Incendis (PPI) municipal; el codi GR correspon als senders de gran recorregut, i els codis numèrics corresponen a l'inventari de camins d'interès territorial del Maresme.

Article 342. Tipus de protecció

Segons el tipus de protecció física, les unitats catalogades individualment o dintre d'un conjunt urbanístic, se subdivideixen en els següents tipus:

- Integral:** Protegeix els béns catalogats de més valor històric i cultural i afecta la totalitat del bé catalogat, preservant-ne les característiques que remarquen la seva singularitat. És el nivell de protecció màxima de conformitat amb la LPCC 9/1993.
- Volumètrica:** Unitats sobre les quals la protecció no s'aplica sobre una de les parts (façanes, coberta o estructura).
- Façana:** Unitats on la protecció recau, principalment, sobre les façanes (en tota la seva alçada).
- Implantació:** Unitats on la protecció recau en la conservació de l'estructura del cos principal, de la tipologia i del tipus d'implantació en el territori, però que per la seva qualitat i/o grau de deteriorament no mereixen una altra protecció, essent susceptibles de certes transformacions, sempre i quan es mantinguin les característiques que les converteixen en fites d'identitat en el territori o en testimonis històrics d'una manera de fer.

- e. **Tipològica:** Unitats que, formant part d'un conjunt urbanístic, no tenen protecció física, però sí que disposen d'una normativa per a regular la seva transformació o conservació, i per evitar la degradació i la pèrdua dels valors del conjunt urbanístic.
- f. **Paisatgística:** Protegeix tant els valors naturals i ambientals del paisatge natural com les formes heretades del paisatge humanitzat, mantenint les condicions ambientals dels ecosistemes. Quant a les formes d'intervenció admeses en els elements naturals protegits, caldrà ajustar-se al que disposa l'article 18 d'aquesta normativa i les disposicions específiques de cada fitxa de protecció. Tenen la consideració de Bé Cultural de Protecció (article 18 de la LPCC 9/1993).
- g. **Arqueològica:** Protegeix els béns mobles i immobles de caràcter històric per a l'estudi dels quals cal utilitzar metodologia arqueològica. En la tramitació de projectes d'obres o d'altres intervencions en solars que es trobin en les àrees delimitades com jaciments arqueològics s'haurà d'obtenir, sense perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva segons la legislació urbanística, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons determina la LPCC 9/1993 i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic Decret 78/2002 de 5 de Març.
- h. **Documental:** Elements sobre els quals no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i estudi sobre aquests béns, prèviament a qualsevol intervenció sobre els mateixos que comporti la seva desaparició.

Article 343. Entorn de protecció

- 1. És l'espai exterior adjacent a l'element protegit que, edificat o no, n'esdevé el marc natural. Esdevé objecte de protecció física -global o parcial-, com si es tractés de la mateixa unitat.
- 2. En la normativa específica de les fitxes de protecció de cada element es concreten les delimitacions i condicions de protecció de l'entorn. Els entorns quedaran grafats en els plànols corresponents i en les fitxes de protecció.

Per defecte, es defineix com a entorn de protecció un espai de 10 metres al voltant de l'element catalogat, sempre que aquesta distància no es contradigui amb la fitxa corresponent i que no ho impedeixin les partions de propietat. Aquest entorn de protecció s'amplia a 25 metres en les Zones d'Interès Arqueològic (ZIA).

- 3. De manera general s'estableix que les llicències d'obres i les propostes urbanístiques que afectin façanes o volumetries existents de finques contigües o enfrontades a edificis protegits amb nivells total i parcial se sotmetran als informes municipals preceptius amb l'objectiu de conservar, també en les noves edificacions, l'ambient de conjunt de manera que harmonitzi amb el medi en que estan situades, sense perjudici de la sol·licitud d'informe a la Comissió Territorial de Barcelona del Patrimoni Cultural per als béns classificats com a BCIN.

Article 344. Coherència urbanística i protecció

- 1. En cas de dubte o de contradicció entre la regulació del POUM amb els seus diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que suposi una major conservació i millora del patrimoni historicoartístic, des del punt de vista de l'interès públic.
- 2. Els possibles problemes d'incoherència entre la regulació urbanística zonal i la que resulta dels camps de protecció de la fitxa corresponent, així com els valors que puguin aparèixer amb posterioritat al Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella per un estudi més acurat del propi element o per raó de les excavacions realitzades, es resoldran mitjançant la corresponent modificació d'aquest Catàleg o la redacció d'un Pla Especial concret.

3. En els casos que l'element protegit superi l'edificabilitat que li correspon segons la zona urbanística, s'accepten el tipus edificatori i la volumetria corresponents als camps de protecció de la fitxa, encara que no coincideixi amb les condicions urbanístiques zonals del POUM.
4. En els casos en què no s'hagi esgotat el sostre assignat per la qualificació urbanística del planejament vigent i quan el nivell de protecció o les característiques de l'element ho permetin, es podrà ampliar l'edificació o l'ocupació de la parcel·la fins al límit de sostre resultant de la regulació zonal, sempre que no s'incompleixin la regulació de protecció del bé, mitjançant la redacció d'un pla especial que haurà de ser informat per la Comissió Territorial de Barcelona del Patrimoni Cultural per als béns classificats com a BCIN.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL CATÀLEG

Article 345. Òrgan competent

Correspon a l'Ajuntament la competència per:

- a) Informar preceptivament la concessió de llicència d'obra i canvis d'usos en les unitats de catàleg i en el seu entorn de protecció, tant en obres d'iniciativa pública com privada.
- b) Informar preceptivament sobre noves catalogacions d'elements o sobre modificació de les actuals.
- c) Control i inspecció de l'adequació de les obres executades objecte de llicència.
- d) Aplicar el règim disciplinari.
- e) Instar l'expropiació de béns catalogats quan concorrin circumstàncies que la legitimin.
- f) Col·laborar amb les entitats públiques i privades que duguin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció i difusió, i amb els propietaris dels béns catalogats.
- g) Establir mecanismes de cooperació i ajut econòmic als propietaris de béns catalogats, i les mesures de foment i compensació en cada cas.
- h) La competència per autoritzar els canvis d'ús de monuments històrics, en aplicació de l'art. 36 de la LPCC 9/93, correspon a la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, en virtut del que estableix l'art. 2.1.c del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

Article 346. Formes d'intervenció en el patrimoni arquitectònic i etnològic

1. **Conservació o manteniment:** Intervenció física que té per finalitat impedir la degradació de l'element, mantenint-lo en condicions de salubritat, seguretat i ornat, sense alterar-ne l'estructura, ni la distribució ni modificar-ne els valors constructius o morfològics.

La conservació serà entesa pel cap baix en els termes definits pel Reial Decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, sense perjudici del que disposa l'article 25 de la LPCC 9/1993.

Mínims termes en què s'entendrà la conservació:

- **Seguretat:** A més de la seguretat cap a la via pública, s'han de mantenir les condicions d'estabilitat estructural i d'accés a l'element.
- **Salubritat:** L'acompliment de les normes higièniques mínimes d'acord amb l'estructuració funcioanl de l'element.

- **Agençament públic:** Conservació, en la forma adequada, dels elements estilístics i/o decoratius i/o funcionals de l'obra original.
- 2. **Consolidació:** Intervenció física que té per finalitat restablir o reforçar la resistència o solidesa dels elements, generalment estructurals, sense alterar els valors de l'element, mantenint-lo en condicions bàsiques d'ús. Se'n hauran de garantir com a mínim l'estabilitat estructural i l'estanqueïtat.
- 3. **Restauració:** Intervenció física que té per objectiu la recuperació dels valors més significatius i originals, tot respectant les estratificacions històriques. Té per objecte preservar la memòria arquitectònica o arqueològica de l'element mitjançant operacions tècniques d'alliberament, neteja, sanejament, anastilosi, reforç estructural, reintegració, i innovació tècnica, quan la funcionalitat de l'edifici ho requereixi.

No s'admet la reconstrucció imitativa. La restauració no podrà executar-se sense comptar amb el suport de l'anàlisi de testimonis gràfics o documentals de les parts que s'han de restituir.
- 4. **Realçament:** Intervenció física que millora l'acabat i aspecte estètic de l'element. Són la neteja, la pintura, o les petites reparacions que deixin ben palès el seu valor, sense perjudici de les determinacions expressades en l'àmbit de protecció afectat.

En aquests tipus d'obres es tindran en compte les preexistències, quant a textura i cromatisme. En el seu defecte, s'aplicaran criteris per analogia amb altres elements similars.
- 5. **Reforma o reestructuració:** Intervenció física que modifica l'estructura formal, funcional o portant d'un edifici, per tal de reordenar-la i adaptar-la a noves necessitats estètiques o funcionals.

S'anomena rehabilitació quan es tracta de la reestructuració d'un espai per tal d'acondicionar-lo per ser novament utilitzat.
- 6. **Reutilització:** Intervenció executada amb l'objectiu d'adequar, millorar o actualitzar les condicions higièniques, de seguretat o de confort d'un edifici, destinat a un ús diferent del que tenia originàriament.
- 7. **Restitució:** Intervenció física que, igual que en la restauració, intenta la reparació dels elements degradats d'un edifici, basant-se en una reinterpretació creativa i conceptual. Hi pot haver canvi d'ús o no. Correspon als casos en que l'avançat estat de deteriorament i la manca d'elements o documents d'anàlisi no permetria establir una veritable justificació històrica de la intervenció, hi predominen, doncs, els criteris estètics i de relació amb l'entorn, sobre els històrics.
- 8. **Renovació:** Obres de millora de les condicions d'habitabilitat d'un element o d'alguna de les seves parts que impliquen la substitució o modernització de les seves instal·lacions, i si escau la redistribució del seu espai interior, sense modificar-ne les característiques morfològiques.
- 9. **Ampliació:** Intervenció física per la qual s'incrementa la superfície o el volum construït en una parcel·la sense modificar o sobrepassar la coberta, sempre i quan:
 - Es respectin les parts protegides.
 - S'acompleixin les determinacions del POUM, o la consideració específica que per a cada cas estableixi el catàleg.
 - Les ampliacions s'adaptin a l'edifici existent pel que fa a volumetria, formalització de façanes, textures, materials o cromatisme.
- 10. **Addició:** Intervenció física destinada a augmentar el volum amb modificació de coberta.
- 11. **Substitució:** Obres que tenen per finalitat l'enderroc d'una edificació o d'una part de l'edificació, una vegada s'hagi documentat prèviament i exhaustivament, i en el mateix sòl que ocupava,

construint-n'hi una de nova planta que ha de tenir en compte les característiques morfològiques indicades en les fitxes corresponents.

12. **Nova planta:** Intervenció consistent en l'edificació en solars buits, o resultants de demolicions, dins de les peces considerades com a grups d'edificacions, en les quals s'ha de tenir en compte les característiques morfològiques indicades en les fitxes corresponents.
13. **Trasllat o desplaçament:** Actuació que permet relocalitzar elements o part d'elements que, pel seu interès, cal conservar. El trasllat dels BCIN ha de ser autoritzat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona. Els BCIL no poden ser desplaçats, tret del cas que siguin descatalogats d'acord amb el procediment preceptiu.
14. **Enderroc o demolició:** Intervenció física que suposa la desaparició total o parcial de l'edificació en els casos permesos, d'acord amb el procediment establert en aquestes normes. Prèviament es farà un aixecament fotogràfic i planimètric de l'element.

Als efectes de l'article 110 del DL 1/10 es consideren obres d'adaptació les de conservació, consolidació i restauració.

A l'efecte de sol·licitar subvencions o ajuts als diferents organismes crediticis, totes les formes d'intervenció, excepte l'ampliació, l'addició, la substitució, la nova planta, el trasllat i l'enderroc, seran enteses com a obres de rehabilitació.

Les formes d'intervenció en els béns del patrimoni arquitectònic i etnològic segons els diferents nivells de protecció es regulen en el TÍTOL SEGON. Disposicions particulars sobre els béns del patrimoni arquitectònic i etnològic. Específicament, les intervencions en els monuments històrics també hauran de respectar els criteris establerts en l'article 35 de la LPCC 9/93.

Article 347. Preceptivitat

Les formes d'actuació de conservació i de consolidació seran preceptives a tots els elements catalogats i es consideren permeses opcionals les formes de restauració i de reutilització.

Les iniciatives que comportin diverses formes d'actuació no poden suposar alteracions substancials del valor cultural dels elements.

Article 348. Formes d'intervenció en el patrimoni mediambiental (arbrat, camins i entorns de protecció)

1. **Conservació:** Intervenció que té per finalitat impedir la degradació de l'element, mantenint les condicions originals, sense alterar-ne els valors.
2. **Restauració:** Intervenció física que pretén el manteniment d'un element del patrimoni mediambiental, mitjançant la reparació de parts o components malmeses.
3. **Rehabilitació:** Intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, o la reposició de les parts o condicions del medi natural amb manteniment de les seves característiques tipològiques.
4. **Restitució:** Intervenció física consistent en la neteja, el sanejament, la repoblació i la renovació d'una zona, per restituir-ne la coherència d'acord amb unes característiques paisatgístiques bàsiques comunes.

Com a norma general a tots els béns del patrimoni natural :

- No es podrà realitzar cap intervenció que pugui alterar significativament la morfologia del terreny ni la vegetació autòctona.

- No es podrà realitzar cap actuació a l'espai físic que ocupen els arbres i les arbredes ni a les seves rodalies que en pugui modificar l'estat actual o comprometre'n la viabilitat. A aquest efecte, s'estableix amb caràcter general un perímetre de seguretat mínim de la projecció de la capçada al terra més 5 metres.
- No es podrà realitzar cap actuació que suposi un obstacle per al manteniment de les vistes panoràmiques actuals.

Article 349. Formes d'intervenció en els jaciments arqueològics (ZIA i AEA)

1. Abans de realitzar qualsevol tipus d'obres o d'altres intervencions en solars o edificacions que es trobin en Zones d'Interès Arqueològic (ZIA) o Àrees d'Expectativa Arqueològica (AEA) s'haurà d'obtenir, sense perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva segons la legislació urbanística, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons determina la LPCC 9/1993, i el Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic Decret 78/2002 de 5 de Març.
2. Qualsevol afectació del subsòl en aquests àmbits restarà condicionada a la realització d'una intervenció arqueològica. Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà acreditar la resolució del Departament de Cultura autoritzant aquesta intervenció arqueològica. La intervenció arqueològica haurà de consistir inicialment en un seguiment dels moviments de terres i/o en la realització de sondejos informatius previs. En funció dels resultats i de l'afectació del projecte constructiu a les possibles restes, s'haurà de dur a terme les actuacions d'excavació i documentació arqueològica segons la normativa vigent i les directrius que estableixin el Departament de Cultura i els tècnics municipals. El projecte d'obres restarà condicionat als resultats arqueològics obtinguts i a la resolució sobre el tractament de les restes arqueològiques que emeti el Departament de Cultura d'acord amb la normativa vigent.
3. En el cas de localització de restes en l'entorn immediat a l'àrea delimitada com a ZIA o AEA, que són orientatives en motiu del desconeixement dels límits del jaciment arqueològic, s'aplicarà en el subsòl afectat la mateixa protecció i els mateixos condicionants en les actuacions. Les intervencions arqueològiques que s'hi hagin de realitzar seran considerades de caràcter preventiu segons la normativa vigent.

Article 350. Formes d'intervenció en els elements de protecció documental

1. En qualsevol projecte que prevegi l'afectació de les unitats catalogades serà necessari l'estudi de possibles alternatives que en permetin la seva conservació. Seran prevalents aquelles propostes que garanteixin la no afectació i el manteniment dels elements protegits.
2. En el supòsit que l'afectació de les unitats catalogades es consideri inevitable, sigui parcialment o totalment, la llicència d'obres restarà condicionada al lliurament d'un estudi històric-arquitectònic que reculli el conjunt de característiques de l'element. Aquest estudi haurà d'incloure:
 - La identificació de l'element dins el Catàleg.
 - La descripció de la seva ubicació, de les seves característiques físiques (arquitectura, aparells constructius, dimensions, etc.), dels possibles elements estructurals que incorpori (decoratius, llars, dipòsits, bancs, etc.) i de les possibles referències històriques.
 - Memòria descriptiva i constructiva de l'element a enderrocar, amb justificació expressa de l'enderroc.
 - Reportatge fotogràfic en color detallat i complet de l'element, incloent-hi visions de conjunt i detall, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.
 - Plànols detallats (escala 1:50 o 1:100) que de la planta, alçat i secció de l'element, i detalls constructius i ornamentals, si s'escau.

- Plànols de situació (escala 1:5000 i 1:1000). La finalitat d'aquest estudi és salvaguardar els valors culturals de la unitat protegida.
- 3. L'abatiment d'alguna part o de la totalitat de l'element inventariat només podrà ser autoritzat previ informe favorable de la CMP o dels serveis tècnics municipals un cop constatada l'amenaça de ruïna irreversible o acreditada la inviabilitat física de la seva conservació, sense perjudici de les responsabilitats que es puguin exigir i que poden arribar a la reposició del bé.

En la petició de la corresponent llicència s'exigirà tot allò descrit en l'apartat anterior, a més d'una relació d'elements constructius d'interès aprofitables, que seran reutilitzats en el nou element o passaran a propietat municipal en cas que no puguin ser reutilitzats de forma adient.

En tot cas, aquest estudi haurà de ser realitzat per professionals en patrimoni i mitjançant l'aplicació de la metodologia escaient per a cada element, que pot incloure els sistemes de documentació i registre emprats per l'arqueologia.

SECCIÓ QUARTA. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS

Article 351. Actes subjectes a llicència d'obres i autorització ambiental

Les llicències d'obres o autoritzacions ambientals que afectin elements del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella se subjectaran a les prescripcions generals i a les específiques del POUM i a les d'aquesta normativa.

Article 352. Sol·licitud de llicència d'obres i autorització ambiental

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment, aniran acompanyats de la següent documentació, independentment del corresponent projecte tècnic.
 - Memòria justificativa de les obres a realitzar, d'acord amb la tipificació establerta en els articles 16, 18 i 19 d'aquesta Normativa, que expressi:
 - a) Les condicions a què estan sotmeses les intervencions definides en la fitxa corresponent de l'element.
 - b) El caràcter necessari, proposat o voluntari de la intervenció.
 - c) L'ús que afectarà la intervenció.
 - d) Justificació expressa del compliment de les normes expressades a la fitxa.
 - Descripció de l'estat actual de l'element, que expressi:
 - a) L'estat de conservació de l'element catalogat.
 - b) L'estat de l'entorn.
 - c) L'ús actual.
 - Descripció de la intervenció que es proposa, que expressi:
 - a) Memòria constructiva.
 - b) Estat de càrrega dels elements i estintolaments, quan afecti elements estructurals.
 - c) Materials, textures, colors o elements vegetals a utilitzar.
 - d) Mesures específiques en relació a aquesta Normativa i la fitxa del Catàleg.
 - Plànol de situació a escala 1/200 i aixecament planimètric complet a escala 1/50 de l'edificació en plantes, en alçats i en seccions, tant generals del conjunt com de detall de les diferents parts

diferenciades que el componen, així com detalls constructius a escala 1/20 dels diferents elements significatius que figurin en els àmbits de protecció amb la finalitat de permetre'n la plena comprensió i la seva possible reconstrucció total o parcial, si s'escau.

- Reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.
- Estudi historiogràfic complert de l'element i, si cal, arqueològic i/o botànic o paisatgístic, amb la identificació de la major informació possible entorn el seu l'origen o construcció, els agents que hi van intervenir i les modificacions o ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

Article 353. Aprovació de les actuacions

1. L'acte de concessió de llicència municipal és un acte reglat, que té caràcter municipal. Com a mesura prèvia a l'atorgament de llicència d'obres i per tal d'assegurar la protecció del patrimoni cultural constituït pels elements que pertanyen al Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, caldrà comptar amb l'informe favorable dels organismes competents, en funció de la disposició de les característiques de la qualificació del tipus de béns i de les indicacions establertes a les fitxes corresponents per a cada element.

- BCIN: La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona, d'acord amb l'article 34, referent a autorització d'obres, de la LPCC 9/93.
- BCIL: La CMP, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït. Correspon a la CTPCB 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 LPCC 9/936.
- BCP: La CMP, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït.
- ZIA: Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueològica i Paleontologia.

La CTPCB 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.

2. Les obres menors podran obtenir llicència municipal, sense l'informe previ de les comissions corresponents, si aconsegueixen allò establert en el Títol II d'aquesta Normativa. Excepte en el cas dels béns amb categoria de BCIN incoat o declarat, que hauran de ser sempre informats i si escau aprovats per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona.

SECCIÓ CINQUENA. MESURES DE FOMENT I SUPORT FINANCER

Article 354. Ajuts i exempcions fiscals

1. La realització d'obres o treballs en edificis o béns catalogats gaudiran de les exempcions que es prevegin en les ordenances fiscals municipals.
2. Els immobles catalogats o integrants d'un conjunt protegit, sempre que la seva catalogació doni lloc a una disminució de les seves rendes o a un increment de les seves despeses de conservació, gaudiran d'exempció de les exaccions municipals que gravin directament la propietat, en les modalitats i condicions que s'estableixin en les ordenances fiscals municipals.

Article 355. Col·laboració entre Ajuntament i particulars

1. L'Ajuntament d'Alella podrà establir mesures de foment i d'ajut per tal de garantir la conservació i la restauració dels béns immobles de propietat privada inclosos en aquest Catàleg. A tall d'exemple:
 - La col·laboració en l'execució d'obres d'embelliment o de millora dels edificis o ambients catalogats, quan siguin degudament justificades, i en la mesura i ordre que permetin els plans municipals d'inversions en aquest sector.
 - La concessió d'ajudes a aquells usuaris que es vegin obligats a l'execució d'obres d'adequació en els edificis catalogats, o en els adjacents o propers, quan les obres esmentades excedeixin del deure de conservació, i siguin d'interès públic reconegut.
 - La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'elaboració i execució de projectes d'obres i urbanització que tendeixin a la protecció i millora dels elements catalogats.
 - Exempcions i bonificació dels impostos i taxes municipals que graven directament la propietat, l'ús o les activitats mercantils i industrials i l'execució d'obres, amb les modalitats i condicions que s'estableixin a les respectives ordenances fiscals, dins dels límits que permeti la legislació vigent.
2. Paral·lelament a les mesures previstes a l'apartat anterior l'Ajuntament, d'acord amb el seu pressupost i possibilitats, podrà adoptar mesures de foment i actuació econòmica positiva.
3. L'Ajuntament podrà establir ajuts econòmics en forma de subvencions, a les intervencions d'iniciativa privada:
 - L'Ajuntament podrà atorgar subvencions als costos de projecte i obra quan el seu especial interès públic ho requereixi.
 - L'Ajuntament, atenent l'interès públic, podrà promoure projectes tècnics i d'execució sobre elements catalogats d'especial interès, amb acord previ amb els seus propietaris.
4. Les parts implicades (pública i privada) poden establir convenis que regulin les intervencions i el seu abast, l'ús públic o semipúblic, les cessions d'immobles, llocs o paratges a temps indefinit o a temps parcial

Article 356. Intervenció de l'Ajuntament en les actuacions dels particulars

1. L'Ajuntament podrà ordenar l'execució d'obres de conservació, consolidació i/o adaptació d'activitat als propietaris d'elements catalogats i dels seus entorns, quan el seu estat o ús posi en perill la permanència o integritat de l'element catalogat. En aquest cas, les obres s'executaran a costa dels propietaris, d'acord amb l'article 197 del DL 1/10.
2. Si els que hi estan obligats no executen les obligacions a què fan referència l'apartats 1, l'Ajuntament pot fer-ne l'execució subsidiària, a càrrec dels obligats, d'acord amb l'article 67.2 de la LPCC 9/1993.

SECCIÓ SISENA. DRETS O DEURES DE LA PROPIETAT

Article 357. Drets de la propietat

1. Els propietaris o usuaris legítims de béns catalogats poden sol·licitar la cooperació econòmica i tècnica de l'Ajuntament, d'acord amb els termes establerts en els articles 24 i 25, que la donarà, dins de les seves possibilitats pressupostàries, en les condicions següents:

- a) Fixant les garanties oportunes per evitar l'especulació.
 - b) Complint el deure de conservació establert per la LPCC 9/1993.
2. Per obtenir els ajuts oficials a què es refereix aquest article caldrà que les obres s'executin directament o sota supervisió i control de l'Ajuntament

En tot cas, l'ajut municipal es limitarà a la part d'obra que sigui objecte de protecció i reuneixi les condicions exigides.

Article 358. Deures legals d'ús, conservació i rehabilitació

1. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los a usos que no resultin incompatibles amb el planejament i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i aïllament públic. Queden subjectes al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, sobre patrimoni arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana.
2. Aquells referents al deure de conservació, d'acord amb l'article 21 de la LPCC 9/93, i al DL 1/2010

Article 359. Deures de preservació, manteniment i estudi científic

D'acord amb l'article 25 de la LPCC 9/93:

1. Els propietaris, titulars d'altres drets reals i posseïdors de béns culturals d'interès nacional o de béns catalogats els han de preservar i mantenir per assegurar la integritat de llur valor cultural. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne sempre la conservació.
2. Els béns culturals d'interès nacional i els béns catalogats no poden ésser destruïts.
3. Els propietaris, titulars de drets reals o posseïdors dels béns culturals d'interès nacional o béns catalogats han de permetre l'accés dels especialistes als esmentats béns, per tal que puguin estudiar-los i catalogar-los convenientment, d'acord amb l'article 30.1 de la LPCC 9/93.

Article 360. Declaració de ruïna

1. No podrà tramitar-se cap expedient de declaració de ruïna de construccions catalogades.
2. En cas que en construccions catalogades es donessin les circumstàncies que comportarien la declaració de ruïna, el propietari dolòs o negligent restarà obligat a la seva reconstrucció total.
3. L'incompliment per part del particular de l'obligació de reconstruir, en el termini que fixi l'administració, legitimarà l'Ajuntament a procedir-ne a l'expropiació.

SECCIÓ SETENA. ADQUISICIONS I EXPROPIACIONS

Article 361. Adquisicions

1. D'acord amb les possibilitats financeres i amb subjecció a les previsions del programa d'actuació, l'Ajuntament podrà adquirir els edificis catalogats que siguin alienats voluntàriament pels seus propietaris.
2. En els supòsits de béns catalogats en el nivell de protecció integral, l'Ajuntament interessarà del Govern Autònic l'exercici al seu favor dels drets establerts pels articles 81 de la Llei

d'expropiació forçosa i 97 i 100 del seu Reglament, així com l'establiment contractual o l'exercici dels drets, quan la Llei ho autoritzi, dels drets de tempteig i retracte sobre l'edifici o el bé catalogat.

Article 362. Expropiacions

1. L'Ajuntament, sense perjudici d'adoptar les mesures que siguin procedents, podrà expropiar els edificis, els fragments i els elements arquitectònics catalogats, en els casos següents:
 - Quan així es prevegi expressament en el POUM.
 - Si els propietaris no realitzessin les obres d'adaptació requerides per plans, normes o projectes de caràcter històric o artístic, d'acord al que es preveu en l'article 110 del DL 1/10.
 - Quan estiguin en perill de destrucció o deteriorament, en els termes i circumstàncies contemplats en aquesta normativa.
 - En els immobles declarats d'interès nacional, serà causa expropiatòria l'incompliment dels deures de conservació, preservació, manteniment i protecció establerts per la LPCC 9/1993, conforme disposa l'article 67, paràgraf quart, de l'esmentada Llei.
2. També podran expropiar-se els immobles que impedeixin la contemplació dels béns culturals d'interès nacional, constitueixin causa de risc o qualsevol perjudici per aquests béns o puguin destruir o desmerèixer la bellesa o la seguretat dels conjunts d'interès històric-artístic.

Article 363. Dret de tempteig i retracte

En el supòsit que el propietari o titular de drets reals sobre béns culturals catalogats com a BCIL tingui la voluntat de posar-lo a la venda, haurà de notificar fefaentment a l'Ajuntament la seva intenció de transmetre els béns o drets en quèstió, amb indicació precisa del preu, les condicions de la transmissió i la identitat de l'adquirent per tal que l'Ajuntament pugui exercir, si escau, el dret de tempteig i retracte que li correspon o facilitar-ne possibles reutilitzacions a la iniciativa privada. Aquest dret no és aplicable als immobles integrants de conjunts urbans que no estiguin catalogats individualment ni als immobles inclosos en entorns de protecció.

SECCIÓ VUITENA. RÈGIM DISCIPLINARI

Article 364. Infraccions

1. Tota actuació que contravingui la normativa del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella es considerarà infracció administrativa, sense perjudici de les responsabilitats penals que es puguin derivar de les conductes tipificades al Títol XVI del Codi Penal.
2. Les infraccions seran sancionades prèvia tramitació del corresponent procediment amb audiència de l'interessat/ada, amb multes, dins la quantia autoritzada per la legislació vigent.

Article 365. Règim sancionador

El règim sancionador aplicable és l'establert pels articles 71 i següents de la LPCC 9/1993 i, en allò que calgui, l'establert pel DL 1/10 i per altra legislació sectorial d'aplicació.

L'Ajuntament és competent per resoldre expedients sancionadors per l'incompliment de la normativa del Catàleg, sense perjudici de la potestat d'altres òrgans de l'administració per incoar expedients sancionadors o iniciar procediments penals dins de les seves competències.

Article 366. Responsables de les infraccions

1. En el cas de realització d'obres prohibides: el propietari, o l'arrendatari si escau, el constructor i els tècnics facultatius de l'obra.
2. En el cas de negligència en la conservació: el propietari o l'usuari que ha de conservar l'element.
3. En el cas de modificació d'ús o d'ampliacions incompatibles: el propietari o l'usuari de l'immoble.
4. En altres casos no especificats s'establirà el que determina l'article 72 de la LPCC 9/1993.

Article 367. Reparació de danys causats

L'Ajuntament ha d'ordenar a les persones o institucions responsables, sens perjudici de la sanció que correspongui, la reparació dels danys causats il·lícitament en els béns protegits mitjançant ordres executives de reparació, reposició, reconstrucció o enderrocament o mitjançant les que siguin necessàries per restituir el bé al seu estat anterior, d'acord amb l'article 68 de la LPCC 9/1993. En el cas dels danys produïts en béns culturals d'interès nacional, aquestes mesures han de ser adoptades per la Generalitat de Catalunya.

Article 368. Classificació de les sancions

1. L'incompliment de les obligacions establertes per aquesta normativa tenen la consideració d'infraccions administratives, llevat que constitueixin delictes. Les infraccions es classifiquen en lleus, greus i molt greus, d'acord amb l'article 71 de la LPCC 9/93.
2. Les infraccions administratives en matèria de patrimoni cultural són sancionades, si els danys causats al patrimoni cultural poden ésser valorats econòmicament, amb una multa d'entre una i quatre vegades el valor dels danys causats. Altrament, s'apliquen les sancions legals vigents, en el moment de l'aprovació del POUM i d'acord amb la LPCC 9/93, són les següents:

Per a les infraccions lleus, una multa de fins a 6.010,12 euros.

Per a les infraccions greus, una multa d'entre 6.010,12 i 210.354,24 euros.

Per a les infraccions molt greus, una multa d'entre 210.354,24 i 901.518,16 euros.

3. La quantia de les sancions fixades per l'apartat 1 es gradua de conformitat amb:
 - a. La reincidència.
 - b. El dany causat al patrimoni cultural.
 - c. La utilització de mitjans tècnics en les intervencions arqueològiques il·legals.

Article 369. Comís de materials i estris

L'Ajuntament pot acordar com a sanció accessòria el comís dels materials i estris emprats en l'activitat il·lícita, d'acord amb l'article 74 de la LPCC.

Article 370. Prescripció de les infraccions

Les infraccions administratives a què es refereix aquesta Llei prescriuen al cap de cinc anys d'haver-se comès, llevat de les de caràcter molt greu, que prescriuen al cap de deu anys.

Article 371. Termini de resolució dels expedients sancionadors

El termini per a la resolució dels expedients sancionadors per les infraccions és d'un any.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ETNOLÒGIC

Article 372. Objecte

L'objecte d'aquest Títol referit als elements catalogats és:

- a) Definir i determinar els immobles i les parts dels elements que s'han de preservar.
- b) Definir i determinar les propostes d'actuació a realitzar en els elements catalogats.
- c) Establir, si és el cas, les restriccions d'ordenació i/o ús per a ells establertes.

Article 373. Àmbits de protecció

1. Fan referència a aquells immobles i a aquelles parts dels elements catalogats que són objecte de protecció per la seva significació tipològica, històrica o artística.
2. Es determinen dos àmbits generals de protecció:
 - a. Exterior.
 - b. Interior.

3. En relació a la protecció es precisen i defineixen els conceptes següents:

a. Àmbit exterior

- **Formalització arquitectònica:** està determinada per la composició general i el conjunt d'elements constructius i ornamentals, que constitueixen el llenguatge arquitectònic del bé catalogat.
- **Volum general:** Constitueix la geometria espacial de l'element, és a dir, els seus límits físics exteriors.
- **Volum:** Capacitat d'espai dins d'uns límits físics determinats.
- **Contenidor:** Límits físics exteriors de l'element. Comprèn les façanes, tancaments laterals i coberta.
- **Coberta:** Superfície de cobriment superior de l'element, amb la seva morfologia, els seus materials i el cromatisme.
- **Façanes:** Paraments verticals que limiten el volum exterior de l'element i donen a un espai obert.
- **Material:** Naturalesa física de les matèries utilitzades per als diferents components d'un element.
- **Textures:** Qualitat dels acabats superficials, resultat dels materials emprats i del tipus de treball executat a les diferents parts d'un element.
- **Cromatisme:** Color i to dels materials i tractaments o procediments artístics emprats.
- **Patis o jardins:** Espais no edificats, amb arbrat o sense, situats al voltant de l'element o, en el cas d'un edifici entre mitgeres, a la part posterior.

b. Àmbit Interior

- **Interior:** Espais d'ús comunitari (vestíbuls, escales) i estances que conserven els trets espacials i artístics originals, com ara pintures murals, sostres, paviments, etc.

- **Distribució:** és l'expressió del programa de l'edifici, reflectida en la composició arquitectònica en planta i secció.
- **Estructura funcional:** Fa referència a la composició arquitectònica en planta i secció de l'element i a la distribució horitzontal i vertical.
- **Estructura portant:** Elements constructius necessaris per garantir l'estabilitat de l'element.

Article 374. Règim general de les actuacions

1. En els elements catalogats es podran realitzar obres i/o treballs, segons les definicions establertes en els articles 16, 18 i 19 i les fitxes individuals corresponents sempre i quan:
 - No s'alteri l'aspecte de les parts protegides, segons els àmbits de protecció, definits en les fitxes.
 - S'apliquin les tècniques constructives tradicionals emprades en la construcció original de l'element.
 - S'utilitzin materials, textures i colors, d'acord amb les preexistències de l'element original.
2. En casos excepcionals es permetran modificacions puntuals de les parts protegides, sempre i quan es justifiquin expressament: per la seva necessitat en funció de la conservació, de la rehabilitació o de la reutilització de l'edifici, o bé en funció d'anàlisis històriques o arqueològiques de l'element, que s'hauran de justificar documentalment.
3. Llevat dels casos descrits en l'article 20, les unitats catalogades individualment no podran ser enderrocades o desmuntades totalment o parcialment. Cas que es concedeixi el permís d'enderroc total i parcial d'un element protegit, aquesta llicència anirà condicionada a la reconstrucció o restauració.
 - a) Les condicions i garanties imposades a la llicència, així com l'obligació de reconstrucció o restauració de l'edifici o d'elements menors i els terminis d'execució i l'afectació del bé al patrimoni cultural hauran de ser inscrits per nota marginal o anotació registral de la finca en qüestió, com a càrrega o afectació urbanística singular.
 - b) Si el propietari o promotor de l'obra no complís els terminis o condicions assenyalades, l'Ajuntament quedarà legitimat per procedir a l'expropiació del solar i bé afectats, després de requerir en forma el compliment i d'acord amb l'edificabilitat que li venia atorgada per la seva condició d'element catalogat. En cas d'expropiació, l'Ajuntament haurà de completar la reconstrucció o restauració de l'element d'acord amb la llicència atorgada.
 - c) Els treballs d'enderroc total o parcial de béns catalogats i de reconstrucció o restauració es faran sota inspecció dels serveis tècnics municipals. L'Ajuntament podrà acordar, en el curs dels treballs, la suspensió temporal i/o la modificació del projecte en base a la variació de les circumstàncies que justifiqui el canvi de criteris.

Article 375. Propostes d'actuació

1. Per a cada element catalogat s'indica, a la seva fitxa, el tipus d'actuació proposat, segons les definicions establertes en els articles 16, 18 i 19.
2. Les propostes d'actuació fan referència a aquelles obres que, un cop garantida la permanència del bé catalogat, siguin aconsellables per tal de millorar les característiques actuals de l'immoble i del seu entorn.

També comprèn les intervencions encaminades a adaptar o a condicionar l'edifici a noves activitats, és a dir, a la seva reutilització, o a intervencions per adaptar els edificis a les noves normatives funcionals.

3. Aquestes propostes d'actuació tenen caràcter optatiu.

Article 376. Actuacions sobre l'ús i activitats o instal·lacions

1. En els elements relacionats en aquest Títol, es podran autoritzar usos i activitats que siguin compatibles amb el seu àmbit de protecció o amb les característiques funcionals.
2. Podran realitzar-se aquelles obres que, sense suposar demèrit en l'edifici o element, possibilitin l'adaptació, condicionament o reutilització per a usos, activitats o instal·lacions que siguin compatibles amb les seves característiques i tendeixin a facilitar la seva conservació.
3. Els expedients de llicències d'activitats en edificis o elements d'interès, de nova planta o ampliació, traspàs o modificació, hauran de contenir documentació especial que justifiqui que l'activitat no afecta els nivells protegits o les característiques físiques i funcionals.
4. D'acord amb l'article 36 de la LPCC 9/93, referent a autorització dels canvis d'ús, els canvis d'ús d'un BCIN han d'ésser autoritzats pel Departament de Cultura, amb informe de l'ajuntament, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent,

Article 377. Consideracions sobre l'ús o l'autorització ambiental

1. En els elements catalogats s'admet qualsevol activitat o ús permès pel POUM d'Alella per a la seva qualificació urbanística, sempre que no s'hagi especificat alguna restricció a la fitxa corresponent.
2. L'Ajuntament podrà obligar els propietaris dels elements catalogats en desús a lliurar informació, en la qual es justificarà aquesta situació i s'indicarà l'estat de conservació de l'element.
3. La necessitat d'un canvi d'ús o d'una ampliació d'usos s'haurà de fer en conjunció amb una intervenció de restauració, en els termes assenyalats en l'article 16.3 d'aquestes normes.

Article 378. Actuacions sobre edificacions

A més del que s'especifiqui a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, en cas de manca de concreció de la fitxa individual, s'han de respectar els següents criteris indicatius:

- Parament de façana (segons l'establert a l'article 56.1).
- Mitgeres: Quan hagin de quedar mitgeres totalment o parcialment al descobert, es tractaran amb els materials i els colors permesos a les façanes.
- Color (segons l'establert a l'article 57).
- Ràfecs, encerclats i motllures (segons l'establert a l'article 56.2).
- Balcons (segons l'establert a l'article 53).
- Fusteria i portam: Seran de fusta pintada o d'alumini lacat mat, amb el color originari. La forma i el repartiment dels fulls serà igual que les fusteries originals de l'edifici. Els vidres de les finestres, de les balconeres, de les galeries i de les portes seran obligatòriament transparents o bé rentats a l'àcid. En el cas de vitralls emplomats, es restauraran els originals. En botigues i locals comercials, el tancament de seguretat es farà amb portes emetàl·liques pintades amb un sol color. En portes

de garatge, seran de fusta massissa llisa, o encadellades amb lames horitzontals; o de planxa d'acer llis o gravat. En ambdós casos es pintaran amb esmalt mat.

- Reixes de finestres: Es restauraran les existents o es reposaran iguals que les originals, quan es tingui coneixement de com eren.
- Baixants: En la restauració o reposició de baixants s'admet la col·locació de peces ceràmiques (gerrer), tubs de coure, zinc negre i fosa.
- Persianes: Les persianes podran ser enrotllables amb corda, o de llibret de fusta pintada, sempre que existeixin o hagin existit originàriament a l'edifici. En obrir-les, han de quedar dintre del forat de la finestra sense sobresortir del pla de façana o que s'han d'abatir sobre el pla de façana en un ample no superior a 40 cm. També podran ser enrotllables amb guia, de fusta per pintar o d'alumini, sempre que el bombo o caixó no s'acusi en façana.
- Xemeneies: Preferentment s'utilitzaran les xemeneies originals de l'edifici. En cas que no en tingui o que en necessiti una en una situació que faci impossible aquesta utilització, la part visible a l'exterior serà de tub cilíndric metàl·lic pintat al foc i el barret serà de forma cilíndrica, de diàmetre no superior a 20 cm més que el diàmetre del tub.
- Cobertes i coronaments (segons l'establert en els articles 55 i 56):
- Publicitat i rètols (segons l'establert a l'article 58).
- Antenes (segons l'establert a l'article 59).
- Aparells de condicionament climàtic i altres (segons l'establert a l'article 59).
- Cablejat i altres instal·lacions (segons l'establert a l'article 60).

Article 379. Consideracions sobre l'entorn

1. Es regiran pels criteris de protecció de les visuals predominants de l'element protegit i si escau, de l'arbrat que l'envolta, així com la unitat visual del conjunt.
2. En els entorns de les masies en zona no urbanitzable s'aplicaran les formes d'actuació corresponents al nivell de protecció natural i paisatgístic.
3. Els edificis que formen part de l'entorn d'un edifici protegit s'ajustaran en alçada, composició, color, material i textura a l'element catalogat.
4. Els entorns de les unitats catalogades resten subjectes a les mateixes limitacions dels elements protegits individualitzats amb els règims de protecció corresponents. La delimitació d'un entorn porta implícits els deures de conservació i restauració.
5. Per dur a terme formes d'actuació 11) Substitució, 12) Nova planta, 13) Trasllat o desplaçament i 14) Enderroc o demolició, definides en l'article 15, sobre aquests entorns, caldrà abans realitzar un estudi que haurà d'obtenir el vistiplau municipal.

Article 380. Actuacions sobre places i carrers amb elements protegits

1. En els projectes de pavimentació o repavimentació i en els projectes d'instal·lacions urbanes i en les obres parcials de millora o de nova instal·lació, es tendirà progressivament a la substitució de les actuals xarxes aèries per conduccions soterrades (o en casos justificats, adossades a les façanes), amb els criteris següents:
 - En els projectes d'urbanització, es deixaran previstes les corresponents canals registrables per a instal·lacions soterrades.

- En els projectes d'edificació, es deixarà prevista una canalització encastada o vista (coincidint amb el primer forjat o per sota de la línia de balcons), on es puguin allotjar les conduccions tècniques. En els recorreguts verticals, se situaran seguint la línia mitgera de separació d'edificacions. En qualsevol cas, aquestes instal·lacions en façana no perjudicaran els valors estètics de l'edifici ni implicaran la destrucció total o parcial d'elements arquitectònics, com ara cornises, línies d'impоста, obertures o peces escultòriques.
 - Les conduccions que quedin vistes es pintaran amb colors adients al cromatisme de façana, excepte les de zinc, coure o ceràmica, que podran deixar-se amb el seu color.
2. La situació dels elements de la il·luminació viària, com els fanals adherits a la façana o penjats, respectaran al màxim la composició i visualització de l'edificació, especialment els edificis catalogats, els inventariats i els conjunts arquitectònics.
 3. El disseny del mobiliari urbà tindrà un caràcter homogeni amb l'espai urbà en el qual s'inscriu l'element.
 4. La situació de la senyalització, la retolació de carrers, plafons informatius, etc., de la trama viària, respectarà al màxim la composició i visualització de l'edificació.
 5. La retolació i numeració de carrers es realitzarà mitjançant una única placa, adherida en quatre punts, per tal de perjudicar al mínim el revestiment de la façana. Les plaques se situaran respectant al màxim la composició de la façana.

Article 381. Edificacions existents

1. En les llicències d'enderroc i d'obra nova, ja siguin parcials o totals, s'adjuntarà informació gràfica de l'edificació existent, podent l'Ajuntament, d'acord amb aquestes condicions estètiques, exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics, ràfecs, llindars, muntants i ampits de portes i finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc.
2. És obligatòria la conservació integral de l'estructura i de la decoració de la planta baixa, sempre que sigui originària i d'interès arquitectònic. Quan es projecti la remodelació o canvi d'ús dels locals situats a la planta baixa, haurà de restituir-se la imatge unitària de les obertures al carrer, amb tots els seus elements arquitectònics i decoratius.
3. Aquestes actuacions hauran d'assegurar una rehabilitació de qualitat i de grau elevat, així com la millora i actualització de l'edifici, i una posada en valor dels elements artístics i arquitectònics dels espais comuns i de les façanes.
4. En els voladissos, cossos o elements sortints, respecte del pla de façana, així com en els forats i elements decoratius, es mantindrà la composició de l'edifici existent.
5. En el cas de remunta de façanes, la cornisa o elements de coronament de l'edifici preexistent, quan sigui original o posseeixi un valor arquitectònic o artístic intrínsec, seran desplaçats i adaptats al nou coronament de la façana remuntada, excepte en aquelles circumstàncies que, per construir una part essencial en la composició de l'edifici, haurà de conservar-se com a recolzament de la nova intervenció.

Article 382. Edificacions de nova planta

Les noves construccions que es realitzin a menys de 5 metres de la façana de qualsevol edifici inclòs en el Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, justificaran expressament la integració arquitectònica i a tal efecte adjuntaran un alçat conjunt en què aparegui amb el bé catalogat.

Article 383. Balcons

Es restauraran els balcons existents amb els mateixos materials de lloses i baranes que tenien originàriament.

Article 384. Alçada reguladora

Les alçades reguladores màximes són les que estableix el POUM d'Alella i cadascuna de les fitxes del Catàleg.

Article 385. Cobertes

1. Podran ser planes (terrat) o inclinades (teulades). En ambdós casos, els acabats seran de material ceràmic: maó o teules àrab, plana o vidriada, segons la preexistència.
2. Els elements tècnics de les instal·lacions i lluerns i claraboies se separaran del pla de la façana una distància igual a la seva alçada i com a mínim a 3 metres.
3. Damunt els terrats només podran situar-se les caixes d'escala, cambres de màquines d'ascensors i aparells de climatització i, en general, els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, que se separaran dels plans de façana una distància igual a l'alçada del cos afegit i com a mínim a 3 metres.
4. En els edificis amb cobertes inclinades, la instal·lació d'aparells de diversa mena es farà en llocs adients i especials, com ara patis de llums o, en el seu defecte, en façanes secundàries.

Article 386. Materials i elements constructius

1. Coberta i paraments de façana davantera:

En edificis amb paraments de pedra natural, es conservarà aquest material. En edificis amb façanes revestides, es realitzaran arrebossats i pintats o estucats amb pigments naturals. En el pla de façana i dins de les obertures de planta baixa s'admeten revestiments de pedra natural, sempre en harmonia amb el conjunt.

a) Materials recomanats:

- aplacat de pedra natural abuixardada, flamejada o deixada de serra.
- arrebossats pintats, arrebossats o estucs.
- fusteria de fusta pintada, o d'alumini lacat mat d'un únic color.
- cobertes de teula àrab de color tradicional, teula plana o vidriada (segons preexistències).
- coberta plana amb tractament ceràmic (maó o similar).
- persianes de llibret i enrotllables de corda.

b) Materials no admesos:

- totxo vist
- aplacats ceràmics com a revestiment bàsic
- arrebossat vist amb morter pòrtland sense pintar
- pavès vitri o similar
- imitacions de pedra
- murs cortina
- acabats de façana en tons estridents

- pissarra
 - teula de color negre
 - fusteria d'alumini en color plata i/o or
 - fibrociment
 - envans pluvials com a tractament de parets mitgeres.
2. Ràfecs, encerclats, motllures i altres elements en plans diferents del general de façana:
- Es restauraran els existents amb el tractament original. En cas que siguin revestits, ho podran ser amb arrebossat pintat o estucat amb pigments naturals.
 - Els ràfecs es formaran per la volada successiva d'elements ceràmics sobreposats en alçada que, en cas de quedar vistos, només podran ser maons massissos manuals i peces ceràmiques, i en cas d'anar revestits, ho hauran d'ésser amb un dels materials autoritzats. També poden ser de pedra natural tallada.

Article 387. Color

1. El color serà l'original i, a falta de poder trobar aquest, s'admetrà la gamma dels ocres, terrossos i beiges als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana i d'altres que puguin establir diàleg cromàtic amb els colors dels edificis preexistents. Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat: el negre, ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc), excepte en casos molt justificats per consideracions plàstiques. Els detalls, veles i rètols, podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana.
2. Els projectes d'intervenció hauran de contenir una proposta gràfica de colors de les façanes dins de les referides games.

Article 388. Rètols, tendals i marquesines en edificis protegits

1. Els rètols anunciadors d'activitats que es realitzin a l'edifici es col·locaran en els forats arquitectònics i, quan això no sigui possible, es podran col·locar amb lletres o símbols retallats sobreposat a les façanes o sobre fons transparents. La col·locació d'aquests elements serà objecte de llicència municipal.
2. En el cas que estiguin col·locats als forats arquitectònics quedaran reculats respecte del pla de façana un mínim de 8 centímetres i hauran de deixar un pas lliure de 2,10 metres d'alçada com a mínim.
3. Quan es col·loquin sobre la façana la seva longitud total no podrà superar l'amplada del forat arquitectònic.
4. Si els rètols anunciadors es col·loquen en una altra posició no podran excedir de la mida màxima de 50 x 50 centímetres i es situaran a una alçada entre 1,60 metres i 2,20 metres.
5. No s'admeten els rètols amb il·luminació incorporada (tipus caps). Per a la il·luminació des de l'exterior dels rètols només s'admet la solució amb dos focus, com a màxim, col·locats dins del forat arquitectònic i que no sobresurtin del pla de la façana.
6. En tots els casos queden prohibits els rètols tipus bandera, excepte en les farmàcies i els caixers automàtics, que respectaran a una alçada mínima de 2,50 metres per sobre de la voravia.
7. Els rètols a planta pis només s'autoritzaran quan responguin a l'ús comercial de la totalitat de l'edifici, o de la planta corresponent, i siguin aprovats segons projecte específic.

8. No s'admet la col·locació de marquesines ni tendals fixos.
9. S'admeten els tendals plegables que s'adeqüen a la normativa del POUM d'Alella.

Article 389. Antenes i aparells de refrigeració

És prohibeix col·locar antenes aparents a les façanes o cobertes dels béns catalogats. No s'admeten els aparells de condicionament climàtic o similars visibles des de l'exterior de la via pública, encara que siguin mòbils.

Article 390. Instal·lacions urbanes

1. El criteri general és la tendència a fer desaparèixer les xarxes aèries per conduccions soterrades o empotrades. Els registres i les capses de les companyies subministradores s'hauran de col·locar en llocs poc visibles i s'hauran de tractar com elements de la façana quant a color i tractament.
2. No s'admetran cadiretes per sostenir els cables d'energia elèctrica, cablejat de telèfon o qualsevol altre element per al subministrament de serveis públics. Els cables i caixes de connexions no es poden enclastar en els paraments de façana. S'hauran de conduir per canals dissenyats a aquest efecte, encastrats o semiencastrats i coincidents amb les motlures horitzontals. Els trams verticals que justificadament hagin d'anar vistos ho faran sobre una franja de 0,20 a partir de l'eix de la paret mitgera.

2.- AGENDA DEL PLA

L'Agenda del Pla s'ha realitzat considerant que el pla serà executiu a partir de l'any 2014, a efectes de la resta de documents sectorials vinculats al POUM.

POUM ALELLA AGENDA																			
POUM SECTORS I POLÍGONS			CODI	SÒL	QUINQUENNI 1					QUINQUENNI 2					QUINQUENNI 3				
					1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Sòl urbanitzable delimitat																			
La Serreta/El Pla	SUDR 1	90.745,00																	
La Miralda	SUDT 2	112.660,00																	
TOTAL		203.405,00																	
Sòl urbà no consolidat. Polígons actuació																			
La Veïnetà	PAU 1	1.444,00																	
Mas Coll "finca Rifà"	PAU 2	3.520,00																	
Mas Coll "Torrent Can Pufarré"	PAU 3	1.348,00																	
Can Calderó	PAU 4	27.067,00																	
Can Segura	PAU 5	3.655,00																	
Camí Baix de Tiana	PAU 6	4.038,00																	
Escola "El Pino"	PAU 7	8.791,00																	
Carrer Ginebró	PAU 8	6.642,00																	
Vallbona - Isidre Pòlit	PAU 9	272,00																	
Urbanització Cal Vell	PAU 10	19.111,00																	
Carrer Onofre Talavera	PAU 11	4.701,00																	
Can Balcells	PAU 12	5.325,00																	
TOTAL		80.589,00																	
Sòl urbà no consolidat. Plans de millora																			
Torre del Governador - passeig Marià Estrada	PMU 1	30.800,00																	
Accessos Can Comulada	PMU 2	19.220,00																	
Crison - Can Bragulat - Can Viló	PMU 3	14.150,00																	
Cal Xic, autobusos Font	PMU 4	1.105,00																	
Can Teixidó	PMU 5	10.313,00																	
Can Manyé	PMU 6	3.034,00																	
La Gaietana i carrer Lleida (11d)	PMU 7	10.701,00																	
Bentzinera i rentador	PMU 8	6.391,00																	
Can Claudi i Rosaleda	PMU 9	12.670,00																	
TOTAL		108.384,00																	
Sòl no urbanitzable. Plans especials																			
Can Jonc	PE 1	64.850,00																	
PE Cementiri	PE 2	15.487,00																	
PE Camp de futbol	PE 3	21.335,00																	
PE Alella Park	PE 4	1.848,00																	
PE Font de la Salut	PE 5	3.815,00																	
TOTAL		107.335,00																	
TOTAL PE, POLÍGONS I SECTORS			499.713,00	19 ACTUACIONS					14 ACTUACIONS					9 ACTUACIONS					

LLEGGENDA

FASE DE PROJECTE FASE 1 FASE 2 ACTUACIÓ PÚBLICA

3.- ACTUACIONS AÏLLADES DEL PLA

El POUM a més dels objectius i regulació dels sectors i polígons descrits als apartats anteriors preveu un conjunt d'actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament que s'executaran pel sistema d'expropiació. Aquestes actuacions estan destinades a la millora de la qualitat del sòl urbà i del sòl no urbanitzable, són les relacionades seguidament i han estat valorades i incorporades a l'estudi de viabilitat econòmica del Pla.

Les actuacions esmentades són:

CODI	POUM ACTUACIONS AÏLLADES	SÒL m ²
	Sòl urbà consolidat. Expropiació viari	
Exp-1	Avinguda Barcelona, 54 (Cantonada, mur i piscina)	45,75
Exp-2	Carrer Cervantes, 12 - Carrer Farigola, 1 (Casa)	119,00
Exp-3	Carrer d'en Gurri, 8 (Jardí privat no edificable)	920,00
Exp-4	Prolongació final carrer de l'Avet al SNU	91,00
	Sòl no urbanitzable. Expropiació sistemes/forestal	
Exp-5	PE-2 Cementiri Camí Baix Tiana (Agrícola a Sistemes)	15.487,00
Exp-6	PE-4 Accessos Alella Parc (Sòl agrícola a sistemes)	1.848,00

4.- DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

A continuació es reproduïx el llistat de planejaments aprovats durant la vigència del PGO 1987 al municipi d'Alella, els quals, a partir de la data d'aprovació del POUM quedaran derogats.

EXPEDIENTS APROVATS DEFINITIVAMENT	DATA APROVACIÓ
P.E. La Serota	02.03.1983
P.E. Finca Les Hortènsies	13.05.1987
Pla General d'ordenació d'Alella	13.07.1987
P.E. Can Balcells	14.10.1987
P.E. Patrimoni i Modificació equipament Finca Can Torras	13.07.1988
P.E. Patrimoni Finca Can Pufarré	26.07.1988
P.E. Equipaments benzinera km. 1 BP-5002	28.09.1988
P.E. Masia de Can Lleonart	21.12.1988
P.E. Finca a l'oest de Can Codina	14.02.1989
P.E. Club de Tennis Sistres	15.11.1989
P.E. Protecció Patrimoni Parròquia Sant Feliu	05.04.1990
P.E. Protecció Patrimoni Finca Cal Vegetalí	30.05.1990
P.E. Equipament esportiu zona Can Vera	19.09.1990
P.E. Protecció Patrimoni Finca Can Martí Gaza	22.01.1991
P.P. La Serreta	23.01.1991
P.E. Protecció Patrimoni Finca Can Cinto	23.01.1991
P.E. Protecció patrimoni finca C/ Riera Fosca, 41	13.03.1991
P.E. Protecció Finca Les Quatre Torres	25.09.1991
Modif. P.G. Zona Ciutat-Jardí, espai públic a Can Magarola	22.01.1992
Modif. P.E. Finca Les Hortènsies	12.02.1992
P.E. Protecció Patrimoni Masia Can Casals	04.03.1992
Bases elaboració P.A.U. U.A. integrada 1	09.04.1992
Modif. P.E. equipaments benzinera km. 1 BP- 5002	09.04.1992
Modif. P.E. Protecció Patrimoni equipament finca Can Torres	27.05.1992
P.E. Protecció Patrimoni Finca Can Pujades C/ Comas 4-6-8	25.11.1992
P.E. Protecció Patrimoni Torre del Governador	08.12.1992
P.E. equipaments institut Borrell (15 plànols)	19.01.1993
P.E. equipaments del col.legi Santa Maria del Pi	24.03.1993
Modif. P.G. Canvi qualificació marge esquerre C/ Dels Roures	24.03.1993
P.E. equipaments finca C/ Torrent Vallbona, 75-79	19.05.1993
P.E. Protecció Patrimoni Finca C/ Empedrat del Marxant, 2	22.09.1993
P.E. Patrimoni Finca C/ Calderó, 2	03.11.1993
P.E. Protecció Patrimoni Finca C/ Comas, 24	17.11.1993
P.E. Protecció Patrimoni Finca Cal Baró	14.09.1994
P.E. Protecció Patrimoni Finca Can Jonc	09.03.1994
P.E. Protecció Patrimoni Finca Can Coll i entorn	09.03.1994

P.E. Protecció Patrimoni Finca C/ Sant Josep, 16	24.03.1994
P.E. Protecció Patrimoni Torre del Governador	24.05.1994
P.E. Protecció Patrimoni Finca C/ Sant Josep, 24	24.05.1994
Modif. P.E. Patrimoni i Equipaments de Can Torras	14.09.1994
P.E. Protecció Patrimoni Finca Can Sors	10.05.1995
Modif. P.E. Equipaments de la finca Les Hortènsies	04.10.1995
P.A.U. U.A.I-1	05.06.1996
P.E. Assignació usos i edificabilitat al camp futbol del club esportiu Masnou	26.06.1996
P.E. equipament c/Germans Aymar Puig cantonada Pg. Dr. Homs	26.06.1996
Modif. P.G. Articles 45.4, 76.9, 90.3-5-11, 103.9-10 i 104.2	09.04.1997
Modif. P.G. àmbit Can Bertran-Can Vilana	05.11.1997
P.P. Can Bertran-Can Vilana-Text Refós	05.11.1997
P.E. equipament Escola Hamelin 2	17.12.1997
Modif. P.E. Protecció Patrimoni de Can Pujades	17.12.1997
P.E. Protecció Patrimoni Històric, Arquitectònic i Ambiental	07.10.1998
Modif. P.E. Patrimoni i Equipaments de Can Torras	17.02.1999
Modif. P.E. Patrimoni i Equipaments Can Torras	17.11.1999
P.P. Unitat integrada 1	20.09.2000
Modif. P.E. Les Hortènsies	15.11.2000
Modif. P.E. Can Pufarré	25.04.2001
Modif. P.G. Àmbit Can Vera	14.02.2001
Modif. 5 P.E. Les Hortènsies	23.05.2001
Modif. P.G. Can Calderó	19.09.2001
Modif. P.G. usos i condicions edifici S.N.U. articles 125, 126 i 127	17.10.2001
Modif. P.G. del Sistema general de comunicacions de les finques de la Pl. Església 5, 6, 7 i c/ Dom Bosco, 7	12.12.2001
P.E. Establiments concurrència pública Riera Fosca C/ 4 Torres(casc antic)	22.05.2002
Modif. P.G. C/ La Vinya, 16	17.07.2002
Modif. P.G. article 50, edificació sistemes i equipaments casc antic	13.11.2002
Modif. P.E. Les Hortènsies	12.03.2003
Modif. P.E. Club Tennis Sistres	12.03.2003
Modif. P.E. Can Jonc	22.07.2003
Modif. P.G. àmbit Cal Doctor	09.04.2003
P.P. Cal Doctor	15.09.2004
Modificació puntual del Pla general d'ordenació referent al carrer de Pau Vilà, 5-11, a l'àmbit de la zona esportiva can Vera	25.01.2006
Normes urbanístiques del planejament general Text Refós	15.06.2005
P.E. d'assignació d'usos Equipament Esportiu C/ Pau Vila, Zona Can Vera	25.05.2006
P.E. d'ordenació volumètrica parcel·la 141, Alella Parc, c/ Salvador Dalí, 1-3 i Duran i Bas, 13	02.06.2006
Modif. P.G. Zona 11 c, articles 96 bis-3, 96 bis-4 i 96 bis-8	22.06.2006

Modif. P.G. Ambit Can Calderó-Can Serra	26.07.2006
Modif. P.G. 2 Cal Doctor	22.02.2007
P.E. d'assignació d'usos C.E.I.P. entre C/ Núria, 26-28 i Vinya, 47-51, La Serreta	29.03.2007
Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit de la via Gandesa, 34, carrer Londres, 11, can Segura	03.02.2009
Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbanística de la finca situada al torrent Vallbona, 53-67, fàbrica de pintures, per habitatges dotacionals	30.11.2010

Font: Registre de planejament urbanístic de Catalunya i elaboració pròpia.

5.- DISPOSICIÓ FINAL

A continuació es reproduïx el llistat de planejaments aprovats durant la vigència del PGO 1987 al municipi d'Alella, els quals, a partir de la data d'aprovació del POUM mantindran la seva vigència:

PLANEJAMENTS QUE MANTENEN LA VIGÈNCIA AL POUM	DATA APROVACIÓ
Pla especial d'equipaments socioassistencials: residència 3a edat, centre de dia i casal, al carrer de Catalunya, 22-24	17.03.2010
P.E. Can Damià	31.05.2013
P.E. Celler Alta Alella	01.04.2014

Font: Registre de planejament urbanístic de Catalunya i elaboració pròpia.