

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRERA DE MAR

MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ



Ajuntament de Cabrera de Mar

Amador Ferrer – **CSA** carracedo-sotoca arquitectura
Juliol 2008

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRERA DE MAR

MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

INDEX

1. Model urbà i estratègia urbanística municipal

- 1.1. Diagnosi urbanística i objectius de planejament
- 1.2. La preservació de la identitat del territori municipal
- 1.3. L'ajust de les demandes al model general
- 1.4. El Programa de participació ciutadana
- 1.5. L'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible
- 1.6. L'assoliment d'una mobilitat sostenible

2. L'ordenació del territori municipal

- 2.1. Integració de les infraestructures d'escala territorial
- 2.2. Ordenació del territori municipal
 - 2.2.1. Ordenació del sòl no urbanitzable
 - 2.2.2. Ordenació del sector costaner
 - 2.2.3. Ordenació de les noves extensions urbanes
 - 2.2.4. Ordenació del sòl urbà

3. Ordenació urbanística: usos i intensitats

- 3.1. Classificació del sòl
- 3.2. Sòl no urbanitzable

- 3.3. Sòl urbanitzable
- 3.4. Sòl urbà
- 3.5. Sistemes generals
 - 3.5.1. Sistema urbanístic de comunicacions
 - 3.5.2. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris
 - 3.5.3. Sistema urbanístic d'espais lliures públics
 - 3.5.4. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

4. Ordenació urbanística: nombre d'habitatges i potencials poblacionals

ANNEXOS

- A. Catàleg de béns a protegir
- B. Catàleg de masies i cases de pagès
- C. Agenda i avaluació econòmica
- D. Informe mediambiental
- E. Memòria social sobre habitatge protegit

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CABRERA DE MAR

MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

1. Model urbà i estratègia urbanística municipal

1.1. Diagnosi urbanística i objectius de planejament

El present document correspon a la versió del Pla d'ordenació urbanística municipal de Cabrera de Mar preparada per a la seva aprovació inicial municipal. Aquest Pla revisa l'actual Pla general d'ordenació, quin text refós va ser aprovat definitivament l'any 1992.

Aquest document desenvolupa les directrius i objectius de planejament definits en el document d'Avanç de Pla que conté els criteris, objectius i solucions generals de planejament, i que apareix integrat en la Memòria de la Informació. L'Avanç inclou les directrius municipals sobre ordenació urbanística, previsions de creixement, reserves de sòl per a sistemes urbanístics, operacions de millora urbana, sectors de desenvolupament i regulació urbanística segons classes de sòl i qualificacions urbanístiques.

Els objectius així definits poden resumir-se en els següents apartats:

(I) MODEL TERRITORIAL ECONÒMIC I RESIDENCIAL

-confirmar el rol del municipi en el conjunt del sistema urbà i metropolità en el que està integrat, en tant que nucli residencial de qualitat amb un perfil propi, configurat bàsicament per la

residència unifamiliar en ciutat-jardí extensiva, en un entorn d'agricultura intensiva i diversificació de la oferta d'activitats econòmiques, en un marc natural de gran qualitat.

-disseny del Pla per a un horitzó de 6.050 habitants a l'any 2018 i càlcul les reserves de sòl per a equipaments comunitaris i espais lliures per a un horitzó de 6.810 habitants a l'any 2022.

-quantificar el creixement residencial que doni sortida a les demandes derivades de les previsions demogràfiques internes, de segones residències i de l'atractivitat dels llocs de treball localitzats. Sobre la hipòtesi d'un increment de 2.690 habitants a 2018, implicaria uns 900 habitatges (NMO=3,05). Assignant dues terceres parts a sectors densos (40 hbtges/ha) i una tercera part a sectors extensius (15 hbtges/ha), el total és de $15+20=35$ ha. de sòl. El PMU Eixample comporta unes 7,5 ha. Manquen altres 7,5 ha de sòl d'eixample i 20 ha de sòl extensiu.

-establir les opcions tipològiques acordades amb el model territorial (residència extensiva o intensiva) i amb les diferents categories de la demanda residencial específica (habitatge familiar tradicional, residència primera metropolitana, segona residència, habitatge assequible per a joves o gent gran, habitatge per a treballadors localitzats, etc.), amb especial atenció a la demanda del creixement vegetatiu intern (habitatge assequible per joves i gent gran), amb tipologies d'eixample, i a la demanda de residència primera metropolitana (en gran part conversió de segona en primera residència), amb tipologies extensives.

-manteniment i reforçament del model residencial extensiu de qualitat -sens perjudici de la seva compatibilitat amb altres tipologies residencials.

(II) COHESIÓ I QUALITAT URBANA DE LES ÀREES RESIDENCIALS

-atendre a la recomposició del centre urbà, que ha d'assolir un més alt grau de qualitat i imatge; concretar la proposta d'un parc urbà central i diversos jardins de barri en el centre urbà, així com dels equipaments i dotacions de que és deficitari; reconversió de les edificacions en alçada existents, la remodelació de l'illa de la Cooperativa i del sector situat entre l'església i l'ajuntament.

-situar en el centre urbà un nou centre escolar d'educació infantil i primària (CEIP), un centre d'educació secundària (IES), un centre

cívic local, un nou casal d'avis, un centre de dia i diversos equipaments de caràcter sanitari-assistencial i socio-cultural.

-millora dels elements de relligament amb els nuclis residencials (Agell, pla de l'Avellà, franja costanera, urbanitzacions), especialment de les vies de caràcter cívic, els itineraris per a vianants i bicicletes, el transport públic i el tràfic rodat local; concreció de la urbanització de la riera de Cabrera com a passeig d'accés a les platges i a la línia de la costa i com a nexa d'unió entre els diferents barris i sectors residencials ja existents.

-concreció dels equipaments i dotacions locals dimensionats segons el seu potencial residencial futur, diferenciant entre població resident i població temporera.

-dimensionat de la oferta d'habitatge assequible, destinada als joves, a la gent gran i, si s'escau, als treballadors locals; el municipi pot optar també per situar sòl pel sistema d'habitatges dotacionals públics, en règim de lloguer.

(III) AMPLIACIÓ I TRANSFORMACIÓ DE LES ACTIVITATS ECONÒMIQUES

-ampliació del polígon de les Corts, transformant el sòl en desús i millorant els accessos.

-regulació dels usos i intensitats, en relació a les activitats econòmiques, per tal d'afrontar les demandes actuals i futures.

-millora de l'accessibilitat i cobertura de les necessitats aparcament, d'espais lliures, i d'equipaments i serveis als polígons industrials.

-racionalització dels accessos, aparcaments i integració paisatgística del centre comercial en la línia de la costa, compatible amb la continuïtat i regularització del passeig marítim i dels espais de lleure i equipament costaners.

-definició d'un futur integrat dels desenvolupaments costaners (centre comercial, Santa Margarida, residència, sòl urbanitzable no desenvolupat, estació del ferrocarril, pla de l'Avellà, sector agrícola, connexions amb el centre urbà).

-buidat del sector UP10, mitjançant la delimitació d'un sector discontinu, ordenant el sòl resultant per a situar la futura estació ferroviària, el *park and ride* de servei a l'estació i a les platges, els espais lliures i equipaments públics i el passeig marítim continu.

(IV) REGULACIÓ DELS SÒLS AGRÍCOLES

-desenvolupament de les directrius del vigent Pla director urbanístic del sistema costaner, facilitant les actuals activitats o la seva transformació a d'altres compatibles, des del foment de la integració parcel·lària, la regulació normativa d'usos i intensitats, la millora dels accessos i serveis, afavorint la seva viabilitat i permanència.

-revisió de la normativa urbanística dels sòls agrícoles classificats com a sòls no urbanitzables, integrant les operacions puntuals necessàries per a la gestió urbanística dels espais costaners i de la recerca de les unitats territorials a consolidar.

(V) PRESERVACIÓ DELS ESPAIS NATURALS

-resposta als projectes d'ampliació del parc natural, des de la consideració de les característiques intrínseques dels sòls, mitjançant mesures pròpies de regulació.

-garantia de continuïtat dels espais lliures no urbanitzables a nivell territorial i, especialment, de la connexió de les àrees del parc natural des de les vessants del Montcabrer i a través de l'autopista i la zona agrícola, fins al mar.

-preservació, millora i ordenació de la platja (accessos, aparcament, serveis) mitjançant operacions de reordenació física, dotació d'equipaments i regulació normativa; previsió d'àrees d'aparcament compatibles, per les diferències d'estació climàtica, dies i horaris, amb el servei a la futura possible estació del ferrocarril.

-permeabilització de les barreres físiques d'accés a les platges que constitueixen la carretera N-II i la via del ferrocarril, mitjançant l'establiment de passos soterrats en punts estratègics i de determinades característiques (amplada mínima, pendent màxima, tipus d'urbanització, il·luminació i seguretat).

(VI) PRESERVACIÓ I GESTIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

-graduació els nivells de protecció segons la importància dels llocs, usos, edificacions o espais, buscant la protecció més efectiva sens perjudici de la regulació de la gamma d'usos i activitats compatibles amb la preservació de l'element

-articulació de les formes de control de qualitat quan la regulació normativa no resulta suficient davant de la complexitat de les operacions de rehabilitació, ampliació, demolició, remodelació, canvi d'us, etc, proposades.

-integració d'un programa específic relatiu als jaciments arqueològics inventariats, ordenació urbanística dels llocs i regulació de les activitats, creació d'un itinerari arqueològic i creació del Museu arqueològic.

(VII) EL SUPORT INFRAESTRUCTURAL

-garantir l'accessibilitat als diferents usos del territori, amb especial atenció als usos i activitats productives.

-ordenació dels nous creixements en eixamples urbans compactes i reordenació de les extensions de baixa densitat mitjançant la creació de subcentres per tal de facilitar l'extensió progressiva dels transport públic.

-integració mediambiental de les actuacions, segons l'objectiu de preservació del marc natural.

1.2. La preservació de la identitat del territori municipal

El territori municipal de Cabrera de Mar queda geogràficament definit per la vall que, des de la serralada prelitoral, en un arc puntejat pels turons de Montcabrer i Burriac, s'obre al litoral mediterrani, entre la riera d'Argentona i el terme municipal de Vilassar de Mar, donant lloc a una ampla plana agrícola. Es tracta d'una vall que pot dividir-se en tres segments diferenciats: la part alta, amb pendents considerables, d'on neixen les rieres i torrents que davallen fins al mar i que sovint marquen els itineraris i camins que han estructurat històricament el territori; el segment mig, on se situen els principals assentaments urbans, condicionats pels citats eixos estructurants; i la plana agrícola davant del mar, en terrenys planers, que també acull alguns assentaments més recents.

El tall de l'autopista C-32 se situa precisament en la divisòria entre els dos darrers segments de la vall: és a dir, entre els assentaments urbans principals i la plana agrícola. La carretera nacional i la traça del ferrocarril de la costa constitueixen l'altre tall, més antic, situat sobre la línia de la costa, que ha condicionat l'ordenació territorial del municipi i ha generalitzat diversos assentaments i usos en el territori.

Aquests trets atorguen al municipi una forta identitat geogràfica, que s'ha vist reforçada més tard per les particulars característiques dels assentaments urbans. No és casual que la vall de Cabrera fos un lloc ja molt apreciat pels romans, que hi construïren les seves viles en les vessants dels turons, en el segment mig de la vall, buscant els llocs òptims per posició, visuals, paisatge i climatologia. Sobre aquestes primitives viles romanes es construïren més tard les nombroses masies i mansions modernistes i noucentistes que conformen encara avui un dels patrimonis arquitectònics més importants del Maresme. Sobre aquesta base de poblament qualificat s'anà formant el nucli urbà de Cabrera de Mar i també els d'Agell i Santa Elena.

L'alta qualitat urbana dels assentaments ve definida per la relativament bona adaptació a la forma dels terrenys (només reforçada per algunes extensions modernes en el segment alt de la vall), per la posició territorial sobre la vall (domini del territori) i també per la dominància del model de cases unifamiliars sobre parcel·la gran (2.000 m²s), que assegura un alt percentatge d'espais buits i accentua la presència de la vegetació.

La preservació d'aquest model territorial i urbà és un dels objectius estratègics del Pla. Per això, es tracta de definir amb cura els límits de l'ocupació del sòl, especialment en el segment alt de la vall, a nord i a nord-oest, per tal de no forçar el territori; el Pla únicament proposa actuacions d'acabat i remat de les urbanitzacions existents.

Es tracta també de mantenir la plana, en el segment inferior del territori municipal, en tant que espai destinat prioritàriament als usos agrícoles, evitant la seva ulterior ocupació o edificació; el Pla proposa aquí algunes operacions de reestructuració per tal d'obrir la franja edificada al llarg de la costa i sistematitza els usos i edificacions existents.

Finalment, el reforçament del nucli urbà principal, mitjançant algunes operacions compactes d'eixample (necessàries per tal de consolidar un nucli suficient de serveis, equipaments i activitats capaç d'estructurar el municipi), es proposa sens perjudici del manteniment i recolzament del model d'urbanització extensiva, d'alta qualitat urbana, que constitueix, tal com varen concloure els estudis de l'Avanç de Pla, el tret més característic de la personalitat pròpia del municipi.

La estratègia urbanística municipal s'articula, per tant, entorn del manteniment del model territorial i urbà ja vigent, apostant per creixements moderats, compactes i sostenibles, amb capacitat per a donar resposta a les noves necessitats d'habitatge i equipament urbà, i per a resoldre puntualment els acabats i finals de les urbanitzacions existents. Es tracta de reforçar en totes les seves dimensions (ocupació territorial, uso del sòl, xarxes viàries generals i locals, cohesió urbana, equipament, patrimoni) la forta personalitat territorial i urbana del municipi.

1.3. L'ajust de les demandes al model general

En el context de la línia estratègica formulada en el paràgraf anterior, és evident la importància que s'ha d'atorgar a la política quantitativa del Pla. El planejament urbanístic general no poden ésser simplement la suma de decisions locals que afecten a sectors i unitats, que troben la seva raó de ser en demandes específiques sovint poc situades en una perspectiva més general. Ben al contrari, el planejament urbanístic de caràcter general es fonamenta precisament en aquesta visió global del municipi, i ha d'assegurar la

coherència dels diferents desenvolupaments parcials i la idoneïtat dels resultats generals.

Per això és important controlar l'ajust de les diferents demandes a un model general. Això té conseqüències sobre la ordenació física, que cal veure en una perspectiva de futur, sovint inexistent en les ordenacions sectorials o parcials. Però també en té quan es tracta de definir una política de quantitats (nombre d'habitatges, capacitat poblacional, llocs de treball, usos del sòl), coherent amb les aptituds dels sòls i amb la capacitat de serveis i infraestructures i, més important encara, com és el cas de Cabrera de Mar, amb la voluntat de preservació d'un determinat model territorial i urbà.

El manifest municipal contingut en el Programa de participació ciutadana va optar per un creixement limitat de la població, d'entre 2.000 i 3.000 nous habitants respecte el cens de 2004, i en un horitzó de 15 a 20 anys. Aquesta previsió s'ajusta perfectament a les que són conseqüència de les hipòtesis formulades en els estudis de l'Avanç de Pla.

En efecte, hem vist com les previsions demogràfiques apunten a un manteniment del creixement en els propers anys. Les taxes mitges d'increment interanual situades entre un 1,50% i un 4,50%, que inclouen el previsible manteniment del procés de transformació de les segones en primeres residències, vindran en tot cas limitades per la oferta del Pla. La població final teòrica serà funció de la capacitat poblacional del parc d'habitatges existent en les zones urbanes i en els sols urbanitzables no desenvolupats o previstos pel Pla, però cal no confondre aquesta capacitat teòrica del parc amb la població real previsible.

La població a 2018 (tres quadriennis, és a dir, 12 anys), situada entre 5.000 i 7.301 habitants, és la referència de treball per al Pla. El Pla dissenya en tot cas les necessitats de sòl, equipaments i serveis per a l'any 2022 (quatre quadriennis, és a dir, 16 anys), quina població de referència seria la de 6.810 habitants.

La població actualment empadronada (2005) se situa en 4.120 habitants. El creixement total mitjà seria aleshores d'uns 2.690 habitants en 16 anys. Tinguem en compte que la capacitat actual total del parc edificat s'ha establert en 5.859 habitants (per a un NMO igual a 3,05), el que no inclou la capacitat restant del sòl urbà i del sòl urbanitzable vigent.

La hipòtesis de treball formulades en l'Avanç de Pla es resumeixen així:

Hipòtesi de creixement mitjà: 3% interanual

Població a 2018:

6.050 habitants (mínim de 5.000 i màxim de 7.301 habitants)

Població a 2022:

6.810 habitants (mínim de 5.307 i màxim de 8.707 habitants)

Augment absolut en 12 anys (2005-2018):

1.930 habitants

(mínim de 880 i màxim de 3.181 habitants)

Augment absolut en 16 anys (2005-2022):

2.690 habitants

(mínim de 1.187 i màxim de 4.212 habitants)

En aquesta mateixa Memòria, més endavant, s'analitzen, les xifres de capacitat poblacional que deriven de la ordenació urbanística prevista en aquest Pla. Pot comprovar-se com aquesta capacitat teòrica del parc d'habitatges supera raonablement la hipòtesis màxima de població a 2022 i també l'augment absolut màxim considerat per a 16 anys. Aquesta capacitat poblacional inclou els habitatges de segona residència o temporers, així com els habitatges buits i no es tradueix necessàriament en població empadronada o censada.

En efecte, la capacitat total estimada és de 2.815 habitatges pel sòl urbà i de 601 habitatges pel sòl urbanitzable, el que dona un total de 3.416 habitatges. El parc actual (cens de 2001) dona un total de 1.921 habitatges.

Aplicant el NMO de Cabrera de Mar, resulta un total de 8.445 habitants pel sòl urbà i de 1.803 habitants pel sòl urbanitzable, amb una capacitat total de 10.248 habitants. La capacitat actual del parc (cens 2001) se situaria en 5.859 habitants.

1.4. El Programa de participació ciutadana

D'acord amb el que determina l'article 59,3,a de la Llei d'urbanisme l'ajuntament de Cabrera de Mar va aprovar simultàniament l'inici dels treballs de redacció del Pla d'ordenació i el Programa de participació ciutadana. En efecte, el Ple de l'ajuntament de Cabrera de Mar, en sessió celebrada el dia 28 d'octubre de 2004, va acordar els objectius del programa de participació i n'ordenà l'exposició pública pel termini de dos mesos mitjançant edicte publicat en el Butlletí oficial de la província núm. 275, de 16 de novembre de 2004 i en el Tauler d'anuncis de la corporació. El text complet figura en document annex a la Memòria de la Informació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

El Programa estableix que el nou Pla no es redacta per canviar un model de poble prou reeixit; al contrari, l'objectiu és el d'incorporar les diferents circumstàncies físiques, d'estructura urbana, població i entorn, entre d'altres, amb incidència en el desenvolupament urbanístic del municipi, per tal d'establir les condicions per a una major cohesió i desenvolupament del nucli. Això ha de permetre prendre les determinacions més oportunes per tal d'implantar els serveis, les infraestructures i dotacions que demanda una societat cada vegada més dinàmica i exigent. El Pla ha d'operar, segueix el programa, en el marc dels principis de sostenibilitat, equilibri, qualitat de vida i respecte amb el medi que informen l'actuació urbanística, tot afrontant les necessitats en matèria d'habitatge, accessibilitat i serveis.

Els objectius del Programa de participació ciutadana són la divulgació i la comprensió dels continguts i els objectius dels treballs, així com el foment de la participació en la formulació i discussió de les propostes.

El Programa de participació ciutadana estableix que l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal és l'acte municipal que recull la definició de l'ordenació i expressa els objectius i la programació de les actuacions que es preveuen. La informació pública legalment preceptiva subsegüent i els informes dels diferents organismes públics competents en cada sector són elements del procés als que s'atorga una màxima importància i que caldrà tenir especialment en compte abans de tancar la proposta i elevar-la a l'autoritat urbanística als efectes d'obtenir aprovació definitiva. A la vegada s'estima oportú establir un període d'informació pública de

dos mesos; la informació pública ha de ser eficaç i garantir el principi de participació desitjat.

També s'estableix que els criteris i objectius de l'ordenació, l'agenda o el programa d'actuacions i la normativa del Pla finalment adoptat ha de ser objecte d'una publicació específica, a disposició i consulta dels ciutadans.

1.5. L'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

El desenvolupament urbanístic sostenible és una condició establerta des de la pròpia Llei d'urbanisme, en el seu article 3, i ha d'impregnar totes les propostes d'ordenació i regulació normativa del Pla.

Els estudis i informes ambientals realitzats amb motiu de la redacció del Pla varen tenir ja una primera concreció en el document d'Avanç. La Memòria de la Informació inclou, en el seu annex B, el text anomenat "Informació prèvia i criteris d'elaboració de l'Informe d'Avaluació Ambiental del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Cabrera de Mar", on es contenen els treballs d'informació urbanística i ambiental realitzats i els criteris per a la redacció del nou document de planejament i els objectius a assolir.

Aquests criteris generals es resumeixen en enunciats que es transcriuen a continuació i que apareixen explicats en el citat text.

1. Compactació de l'assentament urbà i optimització dels teixits urbans existents.
2. Adopció de densitats raonablement altes.
3. Assignació flexible i mixta dels usos del sòl.
4. Mobilitat sostenible i integrada amb els usos del sòl.
5. Ús eficient i reutilització del sòl i altres recursos naturals.
6. Prevenició i correcció de totes les formes de contaminació
7. Prevenició de riscos naturals i tecnològics de risc.
8. Permeabilització i desfragmentació del territori.
9. Conservació de la biodiversitat i el patrimoni en general
10. Manteniment i millora de la identitat i qualitat paisatgística dels ambients rurals i urbans
11. Foment de la construcció sostenible
12. Reducció i valorització dels residus

A la vegada, donades les característiques del territori municipal, l'informe posava especial èmfasi en els sòls rurals (i més concretament en els sòls agrícoles de la plana litoral), arribant a enunciar uns criteris específics per al medi rural, que també es transcriuen sintèticament, als efectes d'emmarcar les determinacions de la ordenació i regulació normativa del Pla.

1. Valorar la possibilitat de disposar d'una gran àrea agrícola que realitzi funcions de corredor i separador territorial en la continuïtat urbana del front costaner del Maresme i que alhora sigui generadora de rendes –amb la consegüent diversificació de l'activitat econòmica del municipi- i sigui compatible amb un ús lúdic i d'espai obert per als habitants del municipi.
2. Considerar l'espai agrícola del pla de Santa Margarida i de la plana de les Ribes com un espai productiu i qualificat amb necessitats d'ordenació, regulació i protecció dels processos urbans i a la vegada de potenciació i desenvolupament de les activitats agràries.
3. Garantir l'estabilitat de l'activitat agrícola i llur continuïtat a través de la promoció i desenvolupament de les explotacions agràries, preservant les terres agràries de millor qualitat de la seva incorporació al procés urbà.
4. Garantir la connectivitat territorial, ecològica i paisatgística a través de:
 - a. La riera d'Argentona, entre el mar i la conca hidrogràfica (i els espais interiors-muntanya).
 - b. La plana litoral del pla de Santa Margarida, travessada per la riera de Cabrera i altres torrents amb l'espai inclòs al PEIN de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs (aquesta continuïtat es veu alterada per l'Autopista C-32).
 - c. La plana del Molí amb els espais agrícoles adjacents del terme de Vilassar de Mar
 - d. La riera d'Argentona, entre l'espai agrícola i l'espai inclòs en el PEIN adjacent.

5. Ordenar la xarxa viària rural per donar servei a l'activitat agrícola i/o forestal i relacionar i vincular els espais agraris i el medi natural amb la vila consolidada.
6. Ordenar la xarxa hídrica del municipi (la restauració i neteja de rieres, en tan que espai públic, ha de permetre mantenir la funció de corredor biològic i crear passeigs urbans de qualitat).
7. Garantir la preservació de la línia de costa i la seva connectivitat amb la plana i la serralada.
8. Reforçar el paper estructurant i bàsic dels espais naturals, la seva funció ambiental i el seu potencial d'aprenentatge i lleure.
9. Preveure criteris d'integració ambiental en l'entorn de les infraestructures, urbanitzacions i polígons industrials, mitjançant la previsió de mesures correctores i el tractament de les vores. Control dels usos periurbans.
10. Preveure criteris d'integració ambiental de les construccions i instal·lacions rurals: edificacions, magatzems, tanques.
11. Ajustar les condicions d'ordenació de les edificacions i instal·lacions rurals fent compatible la rendibilitat agrària, l'alternança de conreus intensius i extensius, la integració en el paisatge, el control i regulació dels drenatges naturals i artificials, la regulació dels usos desajustats respecte al destí agrari o natural dels sòls, la preservació dels valors naturals, etc.
12. Garantir la conservació del patrimoni històric i arquitectònic, incloent els habitatges rurals vinculats a la producció agrària.

Conseqüentment amb aquests plantejaments, el Pla que es presenta a aprovació inicial ha integrat en els seus plànols i documents normatius les solucions de planejament que atenen a aquests

principis. La labor coordinada dels tècnics integrants de l'equip redactor ha sintetitzat les propostes en la perspectiva diversa de les consideracions urbanístiques i arquitectòniques, mediambientals, jurídiques i socio-econòmiques, entre d'altres.

Els estudis i informes ambientals han donat lloc a dos documents específics:

- a) "Propostes d'ordenació del sòl no urbanitzable: sòl rural i sòl de valor agrícola", quines conclusions apareixen integrades en els plànols d'ordenació (especialment en els de qualificacions urbanístiques) i també en la normativa relativa al sòl no urbanitzable. Aquest document no es transcriu com a tal, donat que apareix integrat en el cos dels documents del Pla.
- b) "Propostes de gestió i ordenació de la plana agrícola de Cabrera de Mar (Maresme)", document referit de forma específica a la gestió dels sòls agrícoles de la plana litoral i que s'adjunta íntegrament a aquesta Memòria.

1.6. L'assoliment d'una mobilitat sostenible

L'objectiu de millora de la mobilitat sostenible en l'àmbit local, també formulat per la legislació urbanística, troba la principal seva concreció, en el Pla d'ordenació urbanística municipal, en el recolzament i regulació del model urbà compacte i de densitat mitja, policèntric, afavoridor del transport col·lectiu. Les noves implantacions urbanes previstes pel planejament responen a aquest model (sectors de planejament parcial, en sòl urbanitzable delimitat, com a eixamples del nucli urbà i reforçament del caràcter plurinuclear del municipi).

D'altra banda, el Pla aposta clarament pel transport públic, en preveure una nova estació del ferrocarril de la costa, reservant els sòls necessaris per a aparcament i serveis lligats a l'estació. Tot i la existència de l'actual abaixador (sense possibilitat de poder disposar de suficient sòl per a aparcament), aquesta reserva es considera necessària, donat que únicament amb la previsió de sòl per a *park and ride* serà possible fomentar els desplaçaments en tren dels residents en urbanitzacions de baixa densitat. La possibilitat d'aparcament garantit, segur, còmode, barat i en condicions apropiades, recolzat per determinats serveis i oferta comercial, annex a l'estació del ferrocarril és, en efecte, condició necessària, encara que no suficient (cal també garantir el servei de ferrocarril en les adequades condicions de freqüència, puntualitat, confort i preu).

El Pla posa també especial atenció als desplaçaments interns a peu i en bicicleta, ateses la seva importància i possibilitats de millora. Un itinerari especialment important en aquest sentit és el que lliga el nucli urbà i la franja litoral (platges, estació del ferrocarril, centre comercial i serveis i equipaments). El Pla proposa el condicionament d'un itinerari per a vianants i bicicletes (i, excepcionalment, per a determinats vehicles rodats, a regular expressament) sobre l'eix de la riera de Cabrera. El projecte comporta resoldre el pas sota l'autopista i la cruïlla amb la carretera nacional, així com el creuament de la línia ferroviària, per arribar fins a les platges). Suposa també canalitzar convenientment, a cel obert, la pròpia riera, que discorre paral·lela al itinerari proposat.

Altres itineraris en bicicleta, que comporten l'arranjament de carril-bici específic com a mesura de confort i seguretat, són els que recorren el terme municipal, des de Vilassar de Mar fins a

Argentona, en sentit mar-muntanya, i transversalment, al llarg del passeig marítim i de la carretera del Mig. S'entén que aquestes vies han de disposar de la reserva de sòl necessària per un carril-bici condicionat, pels dos sentits de marxa.

2. L'ordenació del territori municipal

2.1. Integració de les infraestructures d'escala territorial

El terme municipal de Cabrera de Mar, per la seva ubicació geogràfica en la comarca del Maresme, constitueix un territori de pas de grans infraestructures de comunicació. La memòria de la Informació ha llistat i descrit les característiques d'aquestes infraestructures. L'autopista, la carretera nacional i el ferrocarril responen a aquesta necessitat de comunicació de caràcter territorial general; totes elles travessen el terme municipal però també totes elles són accessibles directament des de Cabrera.

El Pla ha posat especial atenció a les condicions locals en que es realitza el pas d'aquestes, en base a la regulació de les franges de protecció, servitud o no edificació legalment exigibles, complementades amb les qualificacions urbanístiques més adients a les particulars condicions de cada àrea o sector. Els plànols de qualificacions urbanístiques concreten aquestes determinacions.

Un tema àmpliament analitzat i que ha rebut una determinada concreció en la ordenació proposada pel Pla és el de els accessos als polígons industrials i la funció que el camí o carretera del Mig pot tenir en aquest sentit. Aquesta qüestió, ja tradicionalment plantejada en relació al sector industrial del municipi, és avui encara més actual important si tenim en compte la recent incorporació del polígon d'activitats econòmiques de Les Corts i la seva futura ampliació, proposada pel Pla. Es tracta, en efecte, d'especialitzar un itinerari d'accés des de l'autopista a aquestes àrees d'activitat econòmica, evitant l'ús d'altres vies urbanes i, en especial, de la rotonda de la carretera d'Argentona, que concentra un alt nombre de moviments en l'accés a la població.

El Pla incorpora ja la nova rotonda situada en la sortida de l'autopista (direcció Vilassar de Mar), en la cruïlla amb la carretera del Mig. Aquesta obra inclou les embocadures de la carretera del Mig. El Pla proposa el redreçament d'aquest eix amb una secció suficient al llarg de tot el seu recorregut a través del terme municipal. Es preveu tanmateix una nova rotonda en el punt on es pot arribar a produir – amb les dificultats pròpies del pas sota l'autopista- l'accés directe al

polígon Les Corts i ampliació, venint de Barcelona. En sentit contrari, una solució possible consisteix en estudiar la possibilitat d'un *by-pass* a la rotonda que connecti directament el polígon Les Corts amb l'incorporació a l'autopista, si bé cal tenir en compte la confluència de la carretera d'Argentona i de la nova via de vianants a les platges. Aquesta darrera ha de solucionar també el pas sota l'autopista, raó per la qual ha de baixar ràpidament des de la rotonda i pot passar per sota del possible *by-pass*. L'altra solució per connectar Les Corts amb l'autopista, direcció Barcelona, consisteix en regular, mitjançant normes de circulació per a camions, el rodeig fins al sector industrial per tal d'accedir a l'autopista des del mateix.

El sector industrial pot connectar també amb la nova carretera del Mig, tot i que disposa d'accessos directes a l'autopista, en tots dos sentits.

Pel que fa a la carretera nacional II, el Pla regula les franges de servitud actualment vigents, tot i la seva futura transformació en via urbana, si aquesta opció es consolida. El Pla no incorpora algunes de les previsions del Pla d'Infraestructures de Catalunya (PIC) actualment en tràmit, en no tractar-se d'un document vigent i definitivament aprovat. Aquest document preveu una àmplia franja de terrenys contigus a l'autopista, al llarg de tot el Maresme, amb l'objectiu de situar-hi la nova carretera i fer possible la transformació de l'actual en via urbana de caràcter local. Aquesta solució posa en qüestió les opcions més amunt comentades en relació a la carretera del Mig. Està per veure, en tot cas, quina fora aleshores la solució, que afecta directament a Cabrera de Mar, per a la connexió amb la branca que puja des de la costa per a facilitar l'enllaç amb l'autopista.

2.2. Ordenació del territori municipal

2.2.1. Ordenació del sòl no urbanitzable

El Pla ordena el sòl no urbanitzable en base als usos predominants en cada part del territori i a les especificitats corresponents a la seva posició i característiques, o derivades de la regulació específica legalment aplicable.

Aquesta ordenació es concreta i s'integra en les qualificacions urbanístiques que apareixen en els plànols d'ordenació, i la seva regulació a través de les normes urbanístiques. Les claus corresponents a les distintes zones són les següents:

Zona 12. Serveis i activitats

Zona 13. Agrícola

13a Agrícola en pendent (o de vessant)

13b Agrícola de plana intensiu

13c Agrícola de plana preferent

Zona 14. Forestal

Zona 15. Projectes de protecció

Zona 16. Protecció segons PEIN

La regulació normativa del sòl no urbanitzable respon a una sèrie de criteris de caràcter general i altres d'específics per a cada zona. Els criteris de caràcter general que apareixen integrats en les normes urbanístiques poden resumir-se en les següents definicions i prescripcions:

a) Finca mínima i parcel·lacions

La finca mínima admesa és aquella que s'ajusta a les Unitats mínimes de conreu o a la Unitat mínima de Producció Forestal, establertes a l'annex del Decret de Presidència de la Generalitat de Catalunya (Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu) i al Decret de gener sobre les Unitats Mínimes Forestals.

Aquestes són les següents:

- Unitat mínima de conreu en terreny de secà: 3 ha
- Unitat mínima de conreu de terreny de regadiu: 1 ha
- Unitat mínima de producció forestal: 25 ha

Es prohibeixen les divisions o segregacions de finques de superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu establerta en una hectàrea en conreus de regadiu i en tres hectàrees en conreus de secà. Aquesta prohibició fa referència a qualsevol tipus de parcel·lació que impliqui l'ús de la finca per part de diverses persones, cadascuna amb una porció, esdevinguda per venda, arrendament, acord entre propietaris proindivisos o qualsevol altra fórmula.

Es considera com a finca el conjunt de parcel·les confrontades.

La condició de finca mínima serà necessària per poder construir una edificació. A aquest efecte es consideren edificacions:

- els habitatges rurals
- els magatzems agrícoles oberts o tancats
- les construccions pecuàries
- les instal·lacions de conreu protegit

No es consideren edificacions les instal·lacions de conreu protegit que compleixin les condicions previstes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del departament d'Agricultura, Ramaderia i Pesca.

Es requerirà igualment la condició de finca mínima per la implantació d'instal·lacions de conreu protegit no considerades com a edificació.

La normativa regula les finques mínimes exigibles en cada zona a efectes d'autorització d'edificacions i instal·lacions.

b) Unitat d'explotació productiva

S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques de les quals l'activitat productiva sigui portada per un mateix titular en diferents règims de tinença de la terra (propietat, arrendament, altres).

Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en

la mateixa estigui en rendiment i destinades a algun ús agrícola o forestal.

c) Usos en sòl agrícola (clau 13)

L'ús global o principal en la clau 13 (Agrícola) és el rural.

Els usos admesos en la clau 13 (Agrícola) són els usos i activitats propis del medi rural. S'admeten, sota les condicions que s'estableixen, l'ús agrícola, així com equipaments de lleure i educatiu i l'habitatge unifamiliar destinat al titular de l'explotació o persona que hi treballi. La normativa urbanística regula amb precisió els usos admesos en cada zona, més estrictes en la subzona agrícola de plana intensiu (clau 13b) que en les altres dues subzones. La resta d'usos, no expressament assenyalats, són no admesos en aquestes claus.

En qualsevol cas, caldrà adequar-se a les previsions establertes en l'article 47 de la Llei d'urbanisme. No s'admet cas dels usos descrits en l'article 47.4 de la Llei d'urbanisme.

d) Protecció del sòl i del relleu

Els moviments de terres requereixen llicència municipal. Els terraplens superiors a 50 cm (sempre i quan el volum aportat sigui superior a 10.000 m³ de terres alienes a la mateixa finca, o que no estiguin emparades per la llicència o l'autorització d'una altra activitat) requeriran projecte tècnic, i en tot cas, caldrà garantir l'ús agrícola del sòl després de la intervenció.

L'autorització d'un terraplè estarà condicionada a que :

-l'estrat superior final del terreny (1 metre) estigui format per terres agrícoles (sense pedres o amb un diàmetre inferior a 5 cm). Per sota d'aquest estrat s'admeten terres amb pedres d'un diàmetre màxim de 30 cm.

-el pendent màxim final dels camps no sigui superior al 12% en les claus 12 i 13a i del 5% en les claus 13b i 13c.

-els paraments verticals de contenció (esculleres) tinguin una altura màxima de 2,50 metres en les claus 12 i 13a i de 1,50

metres en les claus 13b i 13c. No es poden utilitzar talussos de contenció diferents de les esculleres.

-existeixin desguassos suficients per a les aigües d'escolament.

e) Edificacions, construccions i instal·lacions

S'admeten, en principi, el tipus de construccions següents:

-habitatge unifamiliar rural destinat al titular de l'explotació o persona que hi treballi.

-magatzems: es permeten el usos de magatzematge i agroelaboració

-granges, allotjaments a ramaders destinats a la cria i engreix de bestiar

-estructures amb finalitat de cobrir, protegir, ombrejar i preservar qualsevol tipus de conreu agrari. Estarà expressament prohibit el seu ús com a magatzem, garatge o qualsevol altra activitat diferent del conreu excepte en el cas de centres de jardineria.

Les condicions per a les noves edificacions, construccions i instal·lacions són les que s'indiquen a continuació:

1) Llicència municipal.

Les noves edificacions, construccions i instal·lacions, així com l'ampliació de les actualment existents, requeriran llicència municipal. Aquesta llicència s'atorgarà, en la clau 13b, d'acord amb la tramitació prèvia prevista als articles 48, 49 i 50 de la Llei d'urbanisme.

2) Ús del subsòl.

Es prohibeix la utilització dels subsòl per a qualsevol ús o destinació, tret de les mines d'aigua, els pous i els hipogeus, així com per l'emplaçament d'instal·lacions tècniques que, en tot cas, hauran de respectar les condicions morfològiques dels

terrenys i la vegetació, a més dels elements de patrimoni natural i arqueològic existents.

3) Masies existents.

Les masies actuals que inclouen habitatge, corts per al bestiar i magatzem podran mantenir el volum i la superfície actualment edificats, sempre i quan mantinguin els usos admissibles fixats.

4) Edificació d'habitatge.

Únicament es consideren emplaçaments aptes per a l'habitatge rural els relacionats en el catàleg de masies i cases rurals. La resta d'habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola o forestal –i que no corresponguin a una edificació inclosa en el catàleg de masies i cases rurals, estaran en situació d'ús disconforme o de fora d'ordenació. Es limita la possible ampliació d'habitatges als existents que figuren detallats el catàleg de masies i cases rurals.

Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir tot allò establert en la Llei d'urbanisme.

Els habitatges en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable, les següents condicions:

-l'ampliació d'un habitatge en sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrícola o forestal incloent la residencial (casa de pagès) i s'haurà de demostrar que l'activitat econòmica familiar bàsica estarà lligada a l'explotació agrària de la finca on es localitza.

-la consolidació o ampliació d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat.

-en les finques que compleixin la condició de superfície mínima (finca mínima) i tinguin un habitatge rural, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge rural com ampliació del programa familiar, sense dividir ni segregar la finca original, sempre que es justifiqui per necessitats de l'explotació agrícola i que el nou habitatge es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació existent, bé reformant cossos d'edificació annexes, bé conformant un nou volum junt a l'actual.

- 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.
- les edificacions se separaran un mínim de 10 metres a tots els llindars.
- l'orientació de l'habitatge seguirà la disposició de les edificacions ja existents en la zona.
- del conjunt de la finca podrà adscriure's a l'habitatge un recinte de superfície màxima de 2.000 m² que podrà ser tancat, mantenint-se la resta del terreny en l'ús agrícola.
- nombre màxim de plantes: planta baixa i planta pis.
- es prohibeixen els dipòsits d'aigua vistos sobre la coberta.
- els habitatges podran incorporar annexes per a magatzem o granja destinats al complement de l'activitat agrícola.
- els habitatges hauran de preveure el corresponent sistema de tractament d'aigües residuals i recollida i canalització d'aigües pluvials.

5) Magatzem

Es permet una sola construcció per explotació com a ús de magatzem i sempre que estigui vinculada a explotació agrícola familiar o al propietari- productor dels terrenys i lligada al habitatge.

La part de finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible. Condicions:

- acreditat ser professional agrari a títol principal, o bé explotació agrària prioritària, definits a la Llei 19/1995
- superfície màxima edificable de 400 m².
- els magatzems no podran ocupar una superfície superior al 1,50% del total de la finca, entesa com un conjunt de parcel·les pertanyent a la mateixa explotació i confrontades.
- les parets de tancament de les construccions aniran pintades amb colors clars de la gamma terrosa excepte quan el material

de base dels tancaments sigui de maó i es constitueixi directament en acabat final.

-la construcció serà aïllada, de planta baixa i d'una alçada màxima 7 metres d'alçada màxima en cimera a excepció de les instal·lacions complementàries per a les quals sigui tècnicament necessari una major alçada.

-l'espai interior no podrà ser compartimentat llevat que s'hagi de compartimentar per raons de caràcter tècnic o seguretat.

-estan expressament prohibides les construccions amb materials de recuperació no destinats en principi a la funció constructiva. Les construccions hauran de garantir en les seves parts externes una harmonia amb l'entorn i no podran ser d'obra vista a excepció de quan aquesta sigui de maó.

-els magatzems auxiliars mantindran una distància mínima de 10 metres respecte el límit de la finca així com les canalitzacions identificades com a integrants de la xarxa de reg i drenatge i una distància màxima de 50 metres a l'habitatge. Si la seva alçada és superior a 7 metres la distància als límits augmentarà 0,50 metres per metre d'alçada que ultrapassi els 7 metres, llevat que el límit correspongui al costat sud de la finca.

-la llicència que autoritzi els nous magatzems amb les condicions fixades en el present article, quedarà condicionada a l'enderroc d'altres elements construïts fora d'ordenació que puguin haver a la finca de referència i que siguin incompatibles amb els objectius d'aquesta normativa.

-en la clau 13b per l'autorització d'instal·lació de nous magatzems caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà de ser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

6) Conreu protegit

Les condicions d'instal·lació són les següents:

Els túnels no visitables, entesos com els inferiors a 1,50 metres d'alçada, no tenen normes específiques de instal·lació donada la condició de provisionalitat.

Les demás instal·lacions pel conreu protegit hauran de regir-se, per la seva instal·lació per les normes següents:

-acreditar ser professional agrari a títol principal, o explotació agrària prioritària, definits a la Llei 19/1995.

-normes d'ocupació superficial i volumètrica:

-ocupació màxima de la superfície de la finca: 65%.

-separació mínima a tots els lindars: 4 metres. Aquesta separació s'incrementarà en 2 metres si donada l'alçada de la instal·lació es provoca ombres al veí.

-alçada màxima, en el punt més alt de la instal·lació: 5,50 metres Podrà autoritzar-se 1 metre més quan el projecte en justifiqui la necessitat, per raó del tipus de cultiu. En aquest cas, la separació mínima a qualsevol partió de parcel·la serà de 6 metres.

-les instal·lacions han de garantir la seguretat necessària per tal d'evitar danys a d'altres en el cas de vents tempestuosos i tempestes.

-dins de les instal·lacions només es podrà pavimentar la zona de trànsit amb rajoles o paviment continu (5 cms de paviment amb base de grava) i instal·lar plataformes de suport per a les banquetes, o per la maquinària necessària d'acord amb la tecnologia emprada per a cada tipus de cultiu. Quan s'utilitzi malla calada el revestiment podrà estendre's a la totalitat del sòl de l'hivernacle.

-cal preveure el drenatge de l'aigua sobrants i pluvials mitjançant decantació a pous morts o recollida en cisterna, bassa o dipòsit per aprofitament per a reg. En tot cas, cal abocar els sobrants al desguàs general.

-en cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.

-en la zona clau 13b per a l'autorització d'instal·lació caldrà elaborar un estudi paisatgístic que haurà de ser degudament informat per l'òrgan competent en matèria de paisatge.

7) Centre de Jardineria

Estan sotmesos a llicència d'activitats i han de complir les condicions següents:

-acreditar una superfície superior a la Unitat mínima de cultiu, segons Decret 169/1983, de 12 d'abril (DOGC 20/05/83), que adquirirà la condició de mínima i indivisible en el municipi, així com a acreditar les superfícies mínimes per cada tipus de construcció que configuri el centre (hivernacles, magatzems, etc.).

-la part de la finca vinculada a l'edificació per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny quedarà inscrita en el Registre de la Propietat com a indivisible.

-donar front a una artèria urbana o xarxa viària rural bàsica.

-no causar perjudici a les finques limítrofes.

-la superfície de venda del centre de jardineria no superarà els 3.000 m².

-els centres de jardineria hauran de tenir una superfície de plantes vives que ocupi com a mínim el 80% de la superfície total de la superfície de venda del centre

-s'ajustaran pel que fa a alçades i tipologies constructives a les condicions genèriques d'edificació, així com a tot allò que fa referència a hivernacles i tancaments definits en la normativa del POUM.

-per al paviment dels aparcaments i accessos s'utilitzaran graves i saulons i es prohibeix expressament l'ús de paviments no permeables.

-el tipus d'ordenació serà edificació aïllada

-separacions: mínim 10 metres de tots els límits

-ocupació màxima:

-edificació: 10% de la superfície de la finca entesa com un conjunt de parcel·les pertanyent a la mateixa explotació i que estiguin confrontades.

-superfícies destinades a accessos i aparcaments: 20% de la superfície de parcel·la amb independència de la superfície de l'edificació; preveient 5 places d'aparcament per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície construïda.

-els centres de jardineria que no compleixin aquest requisits seran declarats fora de fora d'ordenació –establint-se en tot cas un període d'adaptació.

f) Tancaments

Només s'autoritzaran els tancaments de les finques en les façanes que donin enfront de vies d'ús general o a camins de la xarxa rural bàsica, sempre sotmesos a la llicència municipal. De manera excepcional i previ informe favorable de les administracions competents es podran autoritzar per raons de seguretat tancaments complementaris.

Els tancaments compliran les condicions i s'hauran de construir a partir dels materials següents:

-xarxa de tensió simple torsió o soldada, lacada verda (RAR 6005) amb obertura mínima de 50 mm.

-no es permet la utilització de materials de recuperació no destinats en principi a la funció de tancament que realitzin. Les tanques han de garantir una harmonia amb l'entorn.

-no s'autoritzen tancaments opacs o murs que privin la visió del paisatge. En cas de tancaments vegetals, caldrà reservar un espai mínim de 2 m lineal per façana amb tancament visible per a la visió del recinte.

-les tanques tindran una alçada màxima de 1,80 metres que s'amidarà respecte el terreny natural.

g) Camins

Tipologia

S'estableixen les següents categories de vies:

-xarxa viària territorial: constituïda pel sistema general viari format pel conjunt d'autopistes, autovies, carreteres i vies locals reflectides en el plànol d'estructura general i orgànica

-xarxa de camins rurals, constituïda pel sistema local de camins formada per:

- a) xarxa rural bàsica, és a dir, camins agrícoles de primer ordre o d'ús general,
- b) xarxa rural secundària, camins agrícoles de segon ordre o ús restringit,
- c) camins veïnals.

-xarxa de camins paisatgístics

Usos

El Pla regula les següents determinacions.

-són usos ordinaris dels camins i vies rurals, els de circulació de persones, ramats, animals de càrrega, vehicles de turisme, i qualsevol vehicle de transport destinat a l'ús normal de les finques que tenen accés pels camins i vies rurals, sense perjudici de les limitacions que es puguin establir en un moment determinat.

-tots els altres usos s'entendran com excepcionals, i més en concret els de maquinària de construcció, curses i proves esportives, maquinària destinada a prospeccions i instal·lacions d'infraestructures, circulació de materials qualificats com perillosos, molestos o insalubres i circulació de vehicles especials amb càrregues de productes de construcció o d'altre tipus

-en la xarxa bàsica de camins rurals el trànsit rodat es podrà restringir a aquells que tinguin relació amb les activitats considerades com a ús dominant de l'espai agrari i rural o accés als habitatges o altres edificacions vinculats a aquestes activitats.

-a la xarxa rural secundària, les administracions actuants podran establir mesures per a restringir-ne l'ús.

-en els camins veïnals, les administracions actuants podran autoritzar el tancament i ús restringit, a sol·licitud dels propietaris que hi tenen accés, per a facilitar el control i manteniment.

-en les vies destinades a itineraris lúdics es prohibeix el trànsit rodat, a excepció dels vehicles de manteniment i servei.

Amplada de la calçada

-l'amplada mínima de la xarxa de camins agrícoles serà de 4 metres i la màxima pels camins de nova obertura de 5 metres. Pels camins exclusivament lúdics l'amplada màxima serà de 3 metres..

-tot camí amb amplada inferior a 2 metres serà de vianants, prohibint-se el trànsit de vehicles motoritzats a excepció dels vehicles de manteniment i servei.

Servituds

-es fixen les següents zones de servituds dels camins i vies rurals, les quals s'amidaran respecte l'eix del mateix:

-pels camins agrícoles de primer ordre o d'ús general: 4 metres

-pels camins agrícoles de segon ordre: 3 metres.

-pels camins de tercer ordre o veïnals: 2 metres.

-limitacions d'ús

-en la zona de servitud no es permet realitzar obra nova. Les tanques i murs de contenció de les parcel·les agrícoles que es sol·licitin es construiran fora de la zona de servitud.

-excepcionalment, quan la prestació d'un servei públic d'interès general així ho exigeixi i es demostrï la inexistència de solucions alternatives que no impliquin l'ocupació de la zona de servitud, l'ajuntament hi autoritzarà la realització d'obres o instal·lacions, l'execució de les quals haurà d'adequar-se a les prescripcions que en cada cas s'assenyalin en la llicència municipal.

-sempre que sigui possible, les instal·lacions, obres i serveis que s'instal·lin en la zona de servitud, aniran soterrats, i es procurarà que no impedeixin el pas de maquinària agrícola, instal·lant-se en la part més allunyada a l'eix del camí.

-els camins rurals han de tenir la base en bon estat i estar convenientment senyalitzats. En cas que calgui incorporar elements de seguretat, caldrà respectar una amplada mínima de 4 metres.

-els camins de nova obertura que hagin de creuar la xarxa de reg i drenatge hauran de garantir la no modificació de les característiques hidràuliques, mantenir els passos nets i els ponts en bon estat, sota responsabilitat del propietari al qual donen accés.

-la circulació motoritzada per camins i vies rurals no podrà superar en cap cas els 30 km/hora i respectant en tot cas els altres usuaris, especialment els vianants que gaudeixen de preferència així com els ramats d'oví i cabrum.

-no es podran obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals o altre tipus de vialitat no prevista expressament en el Pla general d'ordenació urbana, plans especials que el desenvolupin, o plans parcials, excepte si és d'iniciativa municipal, o si estan inclosos en plans d'actuació de l'administració competent.

-per a modificar el traçat, perfil longitudinal o transversal dels camins és preceptiva la llicència municipal.

-les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

-les obres de millora, conservació i manteniment de la xarxa viària, bàsica i secundària, en els trams inclosos dins l'Espai d'Interès Natural (EIN), estaran sotmeses al que disposa el Decret 328/1992, de 14 de desembre, d'aprovació del Pla d'espais d'interès natural.

h) Sòl forestal

Serà d'aplicació la normativa del Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs aprovat per acord del Govern el 25 de maig de 2004 i publicada la seva aprovació en el DOGC núm. 4154 de 15 de juny de 2004.

2.2.2. Ordenació del sector costaner

Les principals intervencions del Pla en el sector costaner són les següents:

- a) Es delimita un sector de sòl urbanitzable discontinu (Sector URd-4 "Front marítim", corresponent en part a l'antic UP-10) amb l'objectiu d'alliberar d'edificacions i activitats un important tram de la franja costanera i, a la vegada, materialitzar reserves de sòl per a una possible nova estació ferroviària, per a les activitats i aparcaments de servei a la mateixa i a les platges, i per a altres equipaments comunitaris.

Les característiques d'aquest sector apareixen en els plànols d'ordenació i en les fitxes de característiques. Es tracta de concentrar gran part de l'aprofitament del sector en el subsector situat com a prolongació, al nord, del pla de l'Avellà, tot mantenint en el subsector costaner únicament els usos no residencials no situats en la franja que cal alliberar o que recolzen les noves propostes d'ordenació. La franja alliberada permet concretar el connector territorial entre els espais PEIN i el mar, i venen determinats pel segon Pla director urbanístic del sector costaner (PDUSC-2), que és actualment vigent.

La proposta de reservar sòl per a una nova estació ferroviària suposa oferir una alternativa a l'actual abaixador, amb millors condicions per a possibilitar un àrea de serveis (comercial, informació, serveis personals) i un important aparcament de vehicles (*park&ride*). Aquest aparcament, en la mesura en que ofereixi aparcament en bones condicions d'aixopluc, seguretat i cost, facilitaria l'accés al transport públic ferroviari dels residents en les urbanitzacions i àrees urbanes de Cabrera de Mar. En la hipòtesi, naturalment, d'un servei ferroviari igualment competitiu en freqüències, seguretat, higiene i comoditat.

- b) Es dota al sector costaner, tal com ja s'ha indicat en altres llocs d'aquesta memòria de la Ordenació, d'un itinerari directe paral·lel a la riera de Cabrera, que des de la rotonda d'accés a la població condueix a la proposada àrea ferroviària. La operació comporta afrontar la canalització de la riera fins el mar, resoldre els punts

de pas sota l'autopista i a través de la carretera del Mig i de la carretera nacional de la costa, i concretar les característiques de la via, prevista preferentment per a vianants i bicicletes (excepcionalment, vehicles rodats de servei); es pensa en una urbanització tova, arbrada, relacionada amb la riera adjacent.

Aquest nou itinerari es complementa amb altres secundaris, en sentit poble-mar. Les previsions del Pla en aquest sentit s'han de desenvolupar mitjançant els projectes d'urbanització adients.

- c) S'inclou el completament de la via rodada que relliga els desenvolupaments residencials ja existents a la costa amb el sector de Santa Margarita i amb el centre comercial situat a la desembocadura de la riera d'Argentona, amb un enllaç, per darrera del mateix, amb la carretera nacional d'accés a l'autopista i al centre de Mataró.
- d) També s'inclou la previsió del passeig marítim, entre la línia del ferrocarril i les platges, en tant que via lúdica i de passeig, no rodada, quin objectiu és el de facilitar l'accés a les platges des de l'estació ferroviària, les zones d'aparcament i les àrees residencials i de serveis existents. Aquest passeig marítim pot enllaçar amb els trams corresponents a Vilassar de Mar i Mataró per tal de formalitzar un itinerari d'abast comarcal.
- e) El Pla manté les previsions de l'antic pla parcial de Santa Margarita i altres actuacions anteriors que afecten a les zones residencials existents (Costamar i ampliació) i al centre comercial, ajustant únicament algunes de les determinacions en la ordenació física o en la regulació normativa.

2.2.3. Ordenació de les noves extensions urbanes

El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els següents sectors en sòl urbanitzable:

- URd-1. Can Bosch
- URd-2. Cooperativa agrícola
- URd-3. Can Jover
- URd-4. Front marítim
- URd-5. Passeig de Sant Sebastià
- URd-6. Les Corts-2
- URd-7. Can Puig

El contingut i regulació de cada sector apareixen definides en els plànols d'ordenació i en les fitxes de característiques tècniques de caràcter normatiu elaborades.

La delimitació d'aquests sectors obeeix a distintes directrius generals d'ordenació, que concreten alguns dels objectius urbanístics ja explicitats en el document d'Avanç de Pla. Podem analitzar-los en funció d'aquestes directrius.

2.2.3.1. Eixample urbà (sectors URd-1, URd-2 i PMU-1).

Els sectors URd-1 ("Can Bosch") i URd-2 ("Cooperativa agrícola"), juntament amb el PMU-1 ("Eixample"), conformen, conjuntament, la extensió principal del casc urbà de Cabrera de Mar, omplint els espais que encara es mantenen amb usos agrícoles i rurals entre la població i la carretera d'Argentona, i entre les urbanitzacions Mas Terrillo i Sant Sebastià. Tot aquest àmbit constitueix l'eixample natural del casc urbà, tant per la seva posició emmarcada entre terrenys ja urbanitzats i limitada per les grans infraestructures de comunicació (carretera i autopista), com per les seves condicions topogràfiques.

La ordenació d'aquest àmbit d'eixample s'ha determinat de forma conjunta, tot i que, a efectes de la seva gestió urbanística, apareix dividit en tres sectors independents, un en sòl urbà i altres dos en sòl urbanitzable. La ordenació d'aquest àmbit permetrà resoldre alguns

aspectes d'interès general per al municipi. Podem sintetitzar-los en els següents punts:

a) Millora dels accessos.

La ordenació suposa afegir un nou accés d'interès general, des de la carretera d'Argentona, transformant el que avui és únicament un cul-de-sac amb funcions d'accés local en una nova via distribuïdora que permet connectar els desenvolupaments previstos en els sectors URd-2 i URd-1 amb la urbanització Mas Terrillo. Aquest accés dona lloc a un nou vial paral·lel a la carretera d'Argentona que connecta aquests tres sectors, per darrera de l'edifici de la cooperativa agrícola i de can Bosch, fins a enllaçar amb el vial ja existent al Mas Terrillo.

D'altra banda, s'indica la possibilitat d'una via d'enllaç entre el sector Eixample i el sector de can Jover, Santa Elena i Agell, tot i les evidents dificultats d'obertura i traçat. Aquesta possibilitat no és compatible amb l'enllaç previst per la modificació puntual del sector Eixample. La previsió haurà de ser analitzada i contrastada en el període d'informació pública i, en el seu cas, ser substituïda per altres alternatives de millora de l'accés entre l'eixample i les urbanitzacions situades a cotes més altes.

La ordenació de l'àmbit d'eixample tracta de disminuir la pressió sobre la rotonda de la carretera d'Argentona i l'avinguda 11 de setembre, tot facilitant altres itineraris alternatius, especialment importants per absorbir el tràfic local o de diversió, i per a assegurar un itinerari en cas d'inutilització, per qualsevol raó, del principal. Aquest hauria de mantenir i potenciar la seva imatge representativa, assegurant dues importants franges de vegetació a ambdós costats i una urbanització cuidada, de característiques urbanes.

b) Sistematització de la malla viària de suport.

La ordenació conjunta dels tres sectors permet optimitzar el disseny de la malla de carrers de suport de l'edificació i dels usos previstos. S'ha previst una malla ortogonal que assegura la continuïtat urbana dels itineraris, fins allà on és possible, i la connexió amb els carrers dels sectors urbans ja urbanitzats i edificats. S'opta per una malla de carrers regular, potent i equilibrada en relació a les densitats residencials i d'activitat que, en el futur, haurà de suportar. Les

cruïlles són ortogonals i poden ser regulades mitjançant normes simples de cessió de pas, amb passos zebra per a vianants.

c) Provisió d'oferta d'habitatge en tipologies arquitectòniques plurifamiliars.

L'altre gran objectiu urbanístic que justifica la ordenació de l'àmbit d'eixample és l'ampliació substancial de l'oferta d'habitatges en tipologies arquitectòniques plurifamiliars de baixa alçada, i especialment de la oferta d'habitatges assequibles, en les seves diferents categories, per a atendre les necessitats de la població local. És per aquesta raó que els sectors assoleixen densitats residencials mitjanes, sobre els 30 habitatges per hectàrea, que faciliten la producció d'habitatges d'aquestes característiques.

d) Reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris.

Finalment, la ordenació conjunta dels sectors d'eixample permet assegurar la complementarietat de les reserves de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris, algunes de les quals corresponen a sistemes generals al servei de tota la població. Pot comprovar-se en els plànols d'ordenació la correspondència entre les reserves de sòl per a les franges verdes al costat de l'avinguda principal d'accés i també d'altres espais lliures, així com la previsió de sòl per a centres d'ensenyança, per a la futura ampliació de l'escola bressol i per a altres dotacions. La Cooperativa Agrícola pot mantenir-se en tant que equipament privat dins del sector o bé participar en el desenvolupament del mateix mitjançant el planejament derivat i projecte de reparcel.lació (repartiment de càrregues i beneficis).

2.2.3.2. Can Jover (URd-3)

Aquest sector ja havia estat classificat com a sòl urbanitzable en l'anterior planejament general; ara es manté en tant que sector delimitat en sòl urbanitzable, tot condicionat el seu desenvolupament a la resolució dels accessos i connexions urbanes. S'ha delimitat un sector que inclou la possibilitat d'una connexió amb el sector d'eixample. Aquesta connexió és una operació a analitzar amb més profunditat al llarg del període d'informació pública. Tot i les dificultats topogràfiques el pendent resultant és admissible; caldria però assegurar una bona inserció paisatgística (marges laterals, urbanització, cruïlles). Les alternatives no són tampoc fàcils, donades les dificultats d'eixamplament de la via ja oberta des de la Cooperativa (que admet una secció d'un màxim de 1 metre més

ample) o el llarg rodeig que representa una connexió per les urbanitzacions adjacents.

L'augment de l'aprofitament urbanístic del sector es relaciona amb la necessitat de solucionar aquest aspecte, a càrrec del sector.

2.2.3.3. Front marítim (URd-4)

Aquest sector de sòl urbanitzable delimitat, discontinu, forma part de la estratègia urbanística per a la zona costanera del municipi, que ha estat ja explicada en altres apartats d'aquesta Memòria. La discontinuïtat del sector es justifica en base a la necessitat de minimitzar l'aprofitament urbanístic del subsector costaner, concentrant el mateix en l'altre subsector, que és una ampliació de la urbanització del Pla de l'Avellà.

2.2.3.4. Passeig de Sant Sebastià (URd-5)

Aquest sector, anteriorment classificat com a sòl urbanitzable no programat, ha estat ara delimitat per tal de facilitar el compliment de les urbanitzacions de Sant Sebastià i la Pineda, acabant d'obrir alguns carrers en cul-de-sac per tal de formar malla i així crear itineraris alternatius cap a Santa Elena i la torre Ametller. En particular és important l'obertura de la prolongació del passeig de Sant Sebastià, que dona nom al sector, així com la del carrer Sant Mateu.

El sector suposa també la obtenció de dues importants peces de sòl destinades a espais lliures i equipaments comunitaris.

2.2.3.5. Les Corts-2 (URd-6)

El sector Les Corts-2 és ampliació del sector d'activitats econòmiques del mateix nom, desenvolupat recentment i actualment en sòl urbà. Es tracta de completar la ordenació d'una gran àrea de naus destinades a activitats econòmiques situada en un indret perfectament definit entre l'autopista i la carretera d'Argentona, tot i que no té enterament resolts accessos especialitzats suficients. La execució del nou sector ha de facilitar l'aparició d'una nova rotonda d'accés des de la carretera del Mig, així com el replantejament general i millora dels accessos existents, tractant d'evitar la confluència del tràfic industrial en la rotonda de la carretera d'Argentona i buscant incorporacions i sortides directes a l'autopista.

La ordenació i regulació urbanística del sector és molt similar a la del sector Les Corts-1, del que és una prolongació. La ordenació ha de preveure el nou vial de circumval.lació i connexió entre els dos sectors, la remodelació de les naus i edificacions existents, la protecció de les rieres i la urbanització dels espais verds i de dotacions de cessió obligatòria.

2.2.3.6. Can Puig (URd-7)

Aquest sector ja havia estat classificat com a sòl urbanitzable programat en el planejament general anterior (amb el nom de sector UP1). Es maté la previsió, ara com a sòl urbanitzable delimitat, per tal de facilitar l'obertura d'un nou accés de connexió a la carretera d'Argentona, que s'imputa com a càrrega principal del sector. Aquesta és la única justificació urbanística del manteniment del sector, d'altra banda innecessari com a extensió urbana de baixa densitat, en un indret quina vocació principal fora la de la seva incorporació al sòl agrícola de vessant, en sòl no urbanitzable.

2.2.4. Ordenació del sòl urbà

La ordenació del sòl urbà, especialment pel que fa al nucli principal de Cabrera de Mar, suposa un exercici de microcirurgia urbanística, acompanyat d'una labor de regulació detallada i precisa de les particularitats existents. El nou Pla ha tingut molt en compte els antecedents urbanístics, com demostra l'extensió que la Memòria de la Informació dedica a l'examen del planejament general anterior, el seu desplegament mitjançant plans derivats, i la multiplicitat de unitats d'actuació (ara polígons) i estudis de detall.

La ordenació proposada integra tot aquest instrumental anterior i tracta únicament d'ajustar algunes ordenacions locals i introduir alguns criteris generals, completant quasi sempre actuacions que ja havien estat formulades o fins i tot iniciades.

La majoria d'aquestes actuacions es vehiculen mitjançant els plans de millora urbana i els polígons d'actuació delimitats, tot i que en alguns casos s'han introduït noves reserves de sòl per a espais lliures, equipaments o altres sistemes urbanístics que han de ser executats en tant que actuacions aïllades en sòl urbà. N'és un exemple l'ampliació del parc urbà central per tal de connectar amb la plaça de l'església i així estendre el parc des de la mateixa fins a l'edifici de l'ajuntament.

S'han delimitat quatre sectors a desenvolupar a través de pla de millora urbana. El primer correspon a l'eixample (PMU-1), amb tres subsectors, referits a l'eixample residencial de la vila, el clos arqueològic (compatible amb un ús d'equipament en planta independent) i gran part del parc urbà central. Aquest pla de millora, actualment ja en redacció, és una de les operacions urbanístiques més transcendents per al futur immediat del municipi, tant per la consolidació de l'eixample urbà (amb el que comporta respecte de la ordenació del sòl, la xarxa viària i els espais lliures que donaran forma a l'ampliació del nucli central) com per les cessions de sòl en els altres subsectors. El planejament general s'ha redactat en coordinació amb la modificació al pla anterior i amb el pla de millora.

Els altres sectors de millora urbana corresponen al sector la Pedrera-can Lladó (PMU-2), can Segarra (PMU-3) i Cal Conde (PMU-4). El primer ja estava previst en una recent modificació puntual del pla general anterior, aquí recollida, i permet assegurar com a espais lliures el sòl de difícil urbanització corresponent a la

pedrera pròpiament dita, concentrant l'edificabilitat en els terrenys baixos, en millors condicions; incloent-hi la protecció dels sòls amb restes arqueològiques i la regulació de l'àrea d'equipaments públics. El segon correspon a la urbanització del mateix nom, abans inclosa en un polígon d'actuació. I el tercer correspon a la necessitat d'ordenar els terrenys de cal Conde, classificats com a sòl urbà.

Els polígons d'actuació delimitats directament pel Pla són 6, i responen a motivacions ben diverses.

El PA-1 (Sant Joan de Munt), recull la urbanització del mateix nom ja delimitada amb anterioritat, que cal completar mitjançant la posta en marxa dels mecanismes de la gestió urbanística.

El PA-2 (Can Canal), correspon a l'antiga UA "A", que no havia estat executada i es manté amb algun ajust.

El PA-3 (La Pineda) ja havia estat delimitat anteriorment per tal de completar l'execució de la urbanització La Pineda, ciutat-jardí amb parcel·la de 2.000 m²s que ha de millorar les seves connexions viàries.

El PA-4 (Plaça de la Cooperativa) proposa una remodelació d'aquest sector central de la vila, ampliant el carrer Pere Jaume Català i reservant sòl per a la futura plaça, amb una edificabilitat residencial suficient per a finançar la operació.

El PA-5 (Can Vilardaga) respon al perímetre corresponent a l'antiga unitat d'actuació, que es manté amb alguns ajustos, el més important dels quals és l'admissió d'un segon habitatges en les parcel·les mínimes de 2.000 m²s.

El PA-6 (Sant Sebastià) es també reflex de la delimitació anterior de la urbanització extensiva, de gran dimensió, existent, i que cal completar en algunes de les determinacions del planejament urbanístic, en el qual s'han introduït ajustos diversos, el més important dels quals és l'admissió d'un segon habitatges en les parcel·les mínimes de 2.000 m²s.

Les normes urbanístiques regulen tant el sòl urbà sectoritzat com el no sectoritzat, mitjançant les zones i els sistemes urbanístics. S'adjunta una quadre-resum amb alguns dels principals paràmetres urbanístics zonals que defineix aquesta normativa.

Clau	Zona	Cond. parcel·la			Condicions edificació				Condicions ús				Altres	Articles		
		P.mín	F.mín	Cercle	Edif.neta	Densitat	Ocupació	Alçada		Reculades		Ppal			Específic	
		(m2)	(m)	(m)	(m2st/m2s)	(hbtges/ha)	(%)	(m)	(n.pl)	(m)	(m)	(m)			(m)	
1a	Casc antic	100	6				80 (PB)	6,5	2	2	3	R	u,p,h,r,c,m,i,of,sp,cu,rl,as,e,sa,ad,pk	80 m2st/hbtge	164 a 169	
							60 (PP)	9,5	3							
1b	Hbtge unif aïllat casc antic	250	12	12	0,60	40	30	6,5	2	3	2	R	u,h,r,c,m,i,of,sp,cu,rl,e,ad,sa		170 a 173	
1c	Cases i jardins priv. protegits											R	u,p,h,r,sp,cu,rl,as,e,ad	1 hbtge/150 m2st		
2	Eixample urbà	350	15	12	1,30			10	3	3	3	R	p,h,r,c,m,sp,cu,rl,as,e,sa,ad		174 a 177	
2(*)	Eixample urbà	350	15	12	1,169			10	3	3	1,5	1,5	R	p,h,r,c,m,sp,cu,rl,as,e,sa,ad		178 a 182
3	Ordenació oberta	350	15	12	1,30	100	45	9,5	3	3	3	3	R	p,u,h,r,c,m,i,of,sp,cu,rl,as,e,sa,ad,sm		183 a 187
4a	Hbtge.agrupat int.1	160	6		1,00	60	50	9,5	3	3	3	3	R	u,h,r,c,m,i,sp,cu,rl,as,e,ad,pk		188 a 191
4b	Hbtge.agrupat int.2	250	6		0,80	40	40	6,5	2	4,5	3	3	R	u,h,r,c,m,i,sp,cu,rl,as,e,ad,pk		188 a 191
4c	Hbtge.agrupat int.3	400	6		0,60	25	30	6,5	2	6	3	3	R	u,h,r,c,m,i,sp,cu,rl,as,e,ad,pk		188 a 191
4d	Hbtge.agrupat int.4	800	15		0,50	12,5	20	6,5	2	6	10	5	R	u,h,r,c,m,i,sp,cu,rl,as,e,ad,pk		188 a 191
4p	Hbtge.agrup. s. planej aprov															
5	Hbtge aïllat															
5a	Hbtge aïllat int.1	200	12	12	0,80	50	40	6,5	2	3	2	2	R	u,e,sa,sp,ad,cu,as,rl,pr,ta		192 a 195
5b	Hbtge aïllat int.2	500	15	15	0,40	20	20	6,5	2	6	3	3	R	u,e,sa,sp,ad,cu,as,rl,pr,ta		192 a 195
5c	Hbtge aïllat int.3	1.000	20	20	0,30	10	15	6,5	2	10	5	5	R	u,e,sa,sp,ad,cu,as,rl,pr,ta		192 a 195
5d	Hbtge aïllat int.4	2.000	25	25	0,20	4	10	6,5	2	15	8	8	R	u,e,sa,sp,ad,cu,as,rl,pr,ta		192 a 195
5e	Hbtge aïllat int.5	2.000	25	25	0,30	10	15	6,5	2	15	8	8	R	u,e,sa,sp,ad,cu,as,rl,pr,ta		192 a 195
5p	Hbtge aïllat s. planej aprov.															
6	Indústria agrupada				1,1329			9,5	2	10	7	7	I	i,m,tm,pk,ta,pr,of,sp		196 a 199
7	Indústria aïllada	1.000	30		1,00		50	9,5	2	10	7	7	I	i,m,tm,pk,ta,pr,of,sp		200 a 203
8	Activitat terciària i comercial	600	15		0,40		40	7,5	2	3			T	of,c,h,r,e,sa,sp,ad,cu,as,rl	Res.públ.admès	204 a 207
9	Subjecte a ord. anterior															208 a 211

Resum de la normativa urbanística zonal en sòl urbà i urbanitzable

Nota: el quadre és només un resum i no recull les especificitats paramètriques que es contenen en l'articulat normatiu

Font: elaboració pròpia

3. Ordenació urbanística: usos i intensitats

3.1. Classificació del sòl

El Quadre 1 conté les superfícies corresponents a la classificació del sòl en urbà, urbanitzable i no urbanitzable, en comparació amb les mateixes superfícies segons el planejament general anterior.

El POUM classifica en sòl urbà un total de 236,72 ha. de sòl (un 22,15% de la superfície municipal), el que representa un augment de 52,41 ha respecte de les 184,31 ha actualment en sòl urbà. Aquest augment és degut principalment a la incorporació a sòl urbà dels sectors Mas Terrillo, Les Corts i Pla de l'Avellà (ampliació), entre altres de menor importància, que en 1991 encara no havien estat comptabilitzats com a sòl urbà.

La superfície de sòl classificada com a sòl urbanitzable, en canvi, disminueix, en part per la mateixa raó. El POUM hi classifica un total de 35,45 ha (un 3,92% del sòl municipal), com a urbanitzable delimitat, més altres 7,99 ha (un 0,88%) de sòl urbanitzable no delimitat, contra les 64,72 ha. de sòl programat, més 5,30 ha de sòl no programat, en 1991. Tot i la delimitació de nous sectors (Can Bosch, Cooperativa Agrícola, Les Corts-2, etc), la superfície total de sòl urbanitzable disminueix en part per la transformació dels sectors de 1991 en sòl urbà i en part per la eliminació d'algun sector no programat. La disminució és de 26,58 ha.

El sòl no urbanitzable continua representant la major part del terme municipal, quasi un 70% de la superfície total. El nou POUM representa una lleugera disminució, de 651,05 ha a 625,23 ha (unes 25,82 ha), passant del 71,91 al 69,06% de la superfície municipal.

	PGOU 1991 (m2s)		POUM 2008 (m2s)	
		%		%
SU	1.843.144	20,36	2.367.198	26,15
SUP/SUD	647.213	7,15	354.487	3,92
SUNP/SUND	53.045	0,59	79.963	0,88
SNU	6.510.558	71,91	6.252.312	69,06
TOTAL MUNICIPI	9.053.960	100,00	9.053.960	100,00

Quadre 1. Classificació del sòl. Superfícies totals (PGOU 1991 i POUM 2008)

Font: elaboració pròpia

3.2. Sòl no urbanitzable

Les qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable apareixen en el Quadre 2. Les 625,23 ha. de sòl no urbanitzables es reparteixen entre el sòl subjecte a la protecció del PEIN (175,17 ha), els sòls agrícoles en pendent (55,81 ha), els sòls agrícoles de plana intensius (117,04 ha) i els sòls agrícoles de plana preferents (99,95 ha), així com els sòls forestals (74,35 ha) i els destinats a sistemes (102,89 ha).

La clau 13a (“Agrícola en pendent”) correspon a l’antiga qualificació de zona rural, en la que s’admeten una àmplia gamma d’usos compatibles amb els usos agrícoles i ramaders. Aquesta clau regula els sòl situats en l’entorn de la carretera d’Argentona, més enllà de la riera d’Agell i per sobre de l’autopista.

La clau 13b (“Agrícola de plana intensiu”) correspon als sòls amb major nivell de protecció, situats en la part de la plana costanera més propera a la línia de la costa i a la riera d’Argentona, en el seu tram final, travessats pel tram de la carretera nacional que enllaça amb l’autopista, fins al torrent Meniu. Aquesta qualificació recull la que ja va establir el Pla director urbanístic del sistema costaner (PDUSC-1).

La clau 13c (“Agrícola de plana preferent”) correspon a la resta dels sòls de la plana costanera, més allunyats del mar i més propers als nuclis urbans de Cabrera i del pla de l’Avellà, on existeix una major varietat d’usos i situacions.

Els sòls forestals (clau 14) corresponen a les vessants del Montcabrer, per un costat, i de Burriac, fins al torrent de can Bartrina, per l'altre, majoritàriament ocupats per boscos. Es tracta en gran part de sòls inclosos en els projectes de Xarxa Natura i d'ampliació del PEIN, que completen l'emmarcament dels sòls urbans de la població per darrera.

Els sòls adscrits a la clau 16 ("Protecció segons PEIN") coincideixen amb l'actual delimitació del pac natural.

Cal assenyalar que les claus 12 ("Serveis i activitats") no s'han concretat en els plànols per raó de la regulació normativa de les zones 13 i 14, que ja inclouen la possibilitat, segons les condicions zonals, de localització d'algunes de les activitats i serveis previstes en aquesta clau. Es reserva la clau per a la seva inclusió o supressió segons el resultat de la informació pública. El mateix raonament és aplicable a la clau 15 ("Projectes de protecció"), que s'aplica també a algunes zones del sector URd-4 ("Front marítim") en sòl urbanitzable.

Clau	Nom	SNU	%
13a	Agrícola en pendent	558.132	8,93
13b	Agrícola de plana intensiu	1.170.410	18,72
13c	Agrícola de plana preferent	999.516	15,99
14	Forestal	743.536	11,89
16	Protecció segons PEIN	1.751.740	28,02
Total zones		5.223.334	83,54
V	Sistema d'espais lliures	50.548	0,81
E	Sistema d'equipaments	52.087	0,83
H	Sistema hidrològic	138.250	2,21
X	Sistema de comunicacions	595.753	9,53
M	Sistema marítim	135.527	2,17
F	Sistema ferroviari	56.813	0,91
Total sistemes		1.028.978	16,46
TOTAL		6.252.312	100,00

Quadre 2. Superfícies totals de zones i sistemes en sòl no urbanitzable

Font: elaboració pròpia

3.3. Sòl urbanitzable

Les qualificacions urbanístiques corresponents a cada un dels sectors delimitats en sòl urbanitzable apareix en el Quadre 3. Les 35,45 ha de urbanitzable que correspon als set sectors delimitats corresponen enterament a la categoria de sòl urbanitzable delimitat. El Pla també classifica un àmbit, amb una extensió superficial de 79.993 m²s., situat a la carretera d'Argentona com a sòl urbanitzable no delimitat

El Quadre ofereix el detall de les qualificacions urbanístiques en cada sector, distingint els sòls destinats a zones (un 57,50% del total en els set sectors) i els sòls destinats a sistemes (el 42,50% del mateix total). Cal tenir en compte que el sòl adscrit a sistemes directament des del planejament general correspon a sistemes generals (computables com a sistemes locals), però no esgota necessàriament les reserves que els plans parcials han de definir d'acord amb els preceptes legals. En qualsevol cas, el POUM determina un 13,27% dels sectors per a sistema viari, un 6,40% per a sistema d'equipaments comunitaris i un 13,64% per a sistema d'espais lliures, entre altres reserves.

Cal també notar que el 22,85% del sòl correspon a la clau 5c (habitatge aïllat), al que cal afegir el 5,82% de la clau 4a (habitatge agrupat), contra només un 7,05% de la clau 2 (eixample), tot i la major densitat residencial i compacitat d'aquesta darrera clau. Altres usos són els industrials (clau 6), amb un 8,65%, i els terciaris i comercials (clau 8), amb un 3,95% del total.

	URd-1	URd-2	URd-3	URd-4	URd-5	URd-6	URd-7	Total	%
1c							4.360	4.360	1,23
2	20.743	4.237						24.980	7,05
4a				20.617				20.617	5,82
5c			29.106		23.332		28.578	81.016	22,85
6						30.658		30.658	8,65
8				13.995				13.995	3,95
15pp				10.270				10.270	2,90
15m				17.961				17.961	5,07
Zones	20.743	4.237	29.106	62.843	23.332	30.658	32.938	203.857	57,50
V	12.291	2.977	8.407	1.682	3.635	4.878	14.489	48.359	13,64
H	4.546		1.019	4.676				10.241	2,89
E	10.405	2.848		6.575	2.857			22.685	6,40
Dh	1.201			2.803				4.004	1,13
X	12.654	3.462	3.068	10.186	6.709	5.540	5.411	47.030	13,27
Xa				13.882				13.882	3,92
F				4.451				4.451	1,26
Sistemes	41.097	9.287	12.494	44.255	13.201	10.418	19.900	150.652	42,50
Total URd	61.840	13.524	41.600	107.098	36.533	41.076	52.838	354.509	100,00

Quadre 3. Detall de les superfícies destinades a zones i a sistemes en els sectors de planejament parcial en sòl urbanitzable delimitat (URd)

Font: elaboració pròpia

3.4. Sòl urbà

Per tal d'establir les superfícies totals segons qualificacions urbanístiques en sòl urbà, es procedeix prèviament a quantificar separatament els sòls corresponents a sectors pendents de redacció de planejament derivat (PMU) i els que s'inclouen en polígons d'actuació urbanística (PA).

El Quadre 4 presenta les superfícies de sòl incloses en els sectors a ordenar mitjançant la redacció de plans de millora urbana (PMU). Són el sector Eixample (PMU-1), amb 6,56 ha, el sector La Pedrera-can Lladó (PMU-2), amb 3,00 ha, el sector de can Segarra (PMU-3), amb 4,78 ha i el sector de cal Conde (PMU-4) amb 1,72 ha, que conjuntament sumen un total de 17,27 ha.

	PMU-1	PMU-2	PMU-3	PMU-4	Total	%
2	23.737				23.737	13,74
4a				4.306	4.306	2,49
5d			35.717		35.717	20,68
9		10.104			10.104	5,85
15a		2.144			2.144	1,24
Zones	23.737	12.248	35.717	4.306	76.008	44,00
V	13.177	19.455	3.350	6.603	42.585	24,65
Vprivat		2.229			2.229	1,29
H			2.139		2.139	1,24
E	17.317	5.795		853	23.965	13,87
T				41	41	0,02
X	11.448	2.559	6.362	5.409	25.778	14,92
Sistemes	41.942	30.038	11.851	12.906	96.737	56,00
Total PMU	65.679	42.286	47.568	17.212	172.745	100,00

Quadre 4. Detall de les superfícies destinades a zones i a sistemes en els sectors de Pla de millora urbana (PMU)

Font: elaboració pròpia

Per la seva banda, el Quadre 5 conté el resum de les superfícies destinades a zones i sistemes per a cada un dels polígons d'actuació

urbanística (PA) definits directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal, i que corresponen a sòls urbans pendents d'execució (parcial o totalment).

El conjunt d'aquests polígons d'actuació representa un total de 47,10 ha de sòl. Lògicament, els sòls destinats a sistemes és molt inferior al corresponent als sectors pendents d'ordenació en sòl urbà o urbanitzable (mitjançant plans de millora urbana o plans parcials urbanístics, respectivament), donat que es tracta de sòls ja ordenats i pendents únicament d'execució. El total de sòls destinats a sistemes representa un 26,10% de la superfície total dels polígons, en front d'un 56,00% en els sectors PMU o d'un 42,50% en els sectors PPU.

La majoria d'aquests polígons d'actuació corresponen, com ja s'ha explicat en altres apartats, a operacions ja delimitades en el planejament anterior que han de completar la seva execució, i en menor quantia a polígons delimitats de nou per tal de facilitar la gestió urbanística en el nucli urbà.

El Quadre 6, finalment, ofereix les superfícies totals que corresponen a les qualificacions urbanístiques (zones i sistemes), tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Aquest quadre quantifica els sòls que es destinen als diferents usos i tipologies d'ordenació urbana, que reflecteixen evidentment el pes de la situació preexistent, que únicament queda lleugerament alterada per les intervencions d'aquest Pla.

Destaca, pel que fa a les zones, el pes importantíssim dels sòls destinats a habitatges aïllats, i molt especialment el corresponent a la clau 5d (habitatge aïllat intensitat 4), és a dir, de les extensions de ciutat-jardí en parcel·la de 2.000 m²s, que representen per sí mateixes un total de 73,04 ha (sol net corresponent a parcel·les), o sigui un 30,85% del total del sòl urbà classificat en el municipi.

En relació als sistemes, la qualificació d'espais lliures suma 22,79 ha (9,63%) en sòl urbà i altres 4,83 ha (13,64%) en sòl urbanitzable, amb un percentatge total del 9,86% de la superfície total de sòl urbà i urbanitzable.

La qualificació de sòl per a equipaments representa 10,83 ha en sòl urbà (un 4,58%) i 2,27 ha (un 6,40%) en sòl urbanitzable, amb un percentatge total del 4,68% de la superfície total del sòl urbà i urbanitzable.

	PA-1	PA-2	PA-3	PA-4	PA-5	PA-6	Total	%
1a				1.278			1.278	0,27
1b							0	0,00
1c							0	0,00
4b							0	0,00
5d	43.080		93.976		46.542	153.907	337.505	71,66
9		9.280					9.280	1,97
Zones	43.080	9.280	93.976	1.278	46.542	153.907	348.063	73,90
V	1.139	1.760	20.732	264	6.128	11.322	41.345	8,78
H					884	3.395	4.279	0,91
E			3.671		1.577	10.847	16.095	3,42
X	20.488	932	11.402	683	5.723	22.003	61.231	13,00
Sistemes	21.627	2.692	35.805	947	14.312	47.567	122.950	26,10
Total PA	64.707	11.972	129.781	2.225	60.854	201.474	471.013	100,00

Quadre 5. Detall de les superfícies destinades a zones i a sistemes en els Polígons d'actuació (PA)

Font: elaboració pròpia

Clau	Nom	SU	%	URd	%	URnd	%	SU+UR	%
1a	Casc antic	20.346	0,86	0	0,00			20.346	0,73
1b	Habitatge unifam.aïllat en el casc antic	29.927	1,26					29.927	1,07
1c	Cases i jardins privats protegits	58.273	2,46	4.360	1,23			62.633	2,24
2	Eixample urbà	23.737	1,00	24.980	7,05			48.717	1,74
2*	Eixample urbà (*)	1.482	0,06					1.482	0,05
3	Ordenació oberta	52.450	2,22					52.450	1,87
4a	Hbtge.agrupat int.1	36.613	1,55	20.617	5,82			57.230	2,04
4b	Hbtge.agrupat int.2	6.636	0,28					6.636	0,24
4c	Hbtge.agrupat int.3	5.671	0,24					5.671	0,20
4d	Hbtge.agrupat int.4	37.160	1,57					37.160	1,33
4p	Hbtge.agrupat segons planej. aprovat	22.792	0,96					22.792	0,81
5a	Hbtge aïllat int.1	10.143	0,43					10.143	0,36
5b	Hbtge aïllat int.2	43.295	1,83					43.295	1,55
5c	Hbtge aïllat int.3	36.028	1,52	81.016	22,85			117.044	4,18
5d	Hbtge aïllat int.4	730.395	30,85					730.395	26,07
5e	Hbtge aïllat int.5	18.106	0,76					18.106	0,65
5p	Hbtge aïllat segons planej. anterior	924	0,04					924	0,03
6	Indústria agrupada	33.958	1,43	30.658	8,65			64.616	2,31
7	Indústria aïllada	214.062	9,04					214.062	7,64
8	Activitat terciària i comercial	161.092	6,81	13.995	3,95			175.087	6,25
9	Subjecte a ordenació anterior	92.233	3,90					92.233	3,29
15a	Protecció arqueològica	2.922	0,12					2.922	0,10
15pp	Protecció del paisatge			10.270	2,90			10.270	0,37
15m	Protecció marítima			17.961	5,07			17.961	0,64
	Urbanitzable no delimitat					78.457	98,12	78.457	
	Total zones	1.638.245	69,21	203.857	57,51	78.457	98,12	1.920.559	68,55
V	Sistema d'espais lliures	227.903	9,63	48.359	13,64			276.262	9,86
Vprivat	Verd privat	2.229	0,09	0	0,00			2.229	0,08
E	Sistema d'equipaments	108.324	4,58	22.679	6,40			131.003	4,68
Dh	Sistema habitatges dotacionals públics			4.004	1,13			4.004	0,14
H	Sistema hidrològic	27.895	1,18	10.241	2,89			38.136	1,36
X	Sistema de comunicacions	353.221	14,92	47.014	13,26	1.506	1,88	400.235	14,29
Xa	Aparcament	7.596	0,32	13.882	3,92			21.478	0,77
F	Sistema ferroviari			4.451	1,26			4.451	0,16
T	Sistema de serveis tècnics	1.785	0,08					1.785	0,06
	Total sistemes	728.953	30,79	150.630	42,49	1.506	1,88	879.583	31,40
	TOTAL	2.367.198	100,00	354.487	100,00	79.963	100,00	2.801.648	100,00

Quadre 6. Superfícies totals de zones i sistemes en sòl urbà i urbanitzable

Font: elaboració pròpia

3.5. Sistemes generals

3.5.1. Sistema urbanístic de comunicacions

El sistema general urbanístic de comunicacions inclou els sòls per a comunicacions vià ries i ferroviàries. El sistema general viari inclou la xarxa territorial (Xt) d'autopistes i carreters, i la xarxa bàsica (Xb) de carrers i avingudes.

El sistema local urbanístic de comunicacions inclou la resta de les vies, estructurades en tant que xarxa de carrers (Xc), xarxa per a vianants (Xv), xarxa de camins rurals (Xr) i xarxa de camins paisatgística (Xp), així com els espais destinats a aparcaments (Xa).

El conjunt dels espais destinats a aquest sistema urbanístic suposa un total de 40,02 ha, és a dir un 14,29% del sòl urbà i urbanitzable del municipi. Cal afegir-hi altres 59,57 ha en sòl no urbanitzable.

La regulació del sistema en les normes urbanístiques distingeix cada una de les situacions i aplica la legislació sectorial d'autopistes, carreteres i línies ferroviàries relativa al règim de servituds, línies d'edificació i demés extrems.

3.5.2. Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

El sistema general urbanístic d'equipaments comunitaris es defineix mitjançant la qualificació directa en sòl urbà i en sòl urbanitzable, establint les reserves de sòl suficients per a cobrir les necessitats previstes en el període de vigència del Pla.

Aquestes reserves de sòl directes sumen un total de 11,50 ha en sòl urbà i altres 2,27 ha en sòl urbanitzable. En total, així doncs, 13,77 ha. Cal afegir-hi les reserves indirectes que, cas de no resultar suficients les ja indicades en el planejament general, generaran els sectors de planejament derivat.

Si comparem aquestes reserves amb les 5,01 ha de sòl d'equipaments actualment existent calculades en l'Avanç (veure Memòria de la Informació) i les necessitats globals de sòl per a

equipaments per a l'any 2022, estimades en 7,86 ha (amb un dèficit, per tant, de 2,85 ha), es pot afirmar que les reserves de sòl que deriven del nou planejament són més que suficients per anar afrontant les necessitats ja avui existents i les que sorgiran en un futur immediat.

El Pla opta per no adscriure un ús d'equipament específic a cada espai qualificat, tot i la existència de les claus detallades que indiquen els usos possibles d'equipament.

La no adscripció té l'avantatge de flexibilitzar les possibilitats de cada indret, segons les necessitats variants al llarg del temps. Té l'inconvenient de fer necessària la redacció d'un Pla especial de fixació de l'ús.

Alternativament, l'adscripció d'un ús específic a cada indret té l'avantatge de no haver de redactar el pla especial, si l'ús és l'adequat, però resulta menys flexible en el temps. La solució de determinar diversos possibles usos per a cada espai d'equipament pot ser una solució raonable. El Pla deixa oberta aquesta qüestió en la seva versió per a aprovació inicial.

3.5.3. Sistema urbanístic d'espais lliures públics

El sistema general urbanístic d'espais lliures públics ha de distingir-se clarament, per imperatiu legal, del sistema local d'espais lliures. El primer compren els parcs i jardins al servei de la totalitat del municipi, mentre que el segon es refereix únicament als jardins i espais de lleure d'àmbit local, al servei d'un barri, sector o polígon.

El plànol d'Estructura general i orgànica del territori especifica els espais adscrits al sistema general d'espais lliures (clau V), que inclou parcs urbans (Vp), jardins urbans (Vj) i altres espais lliures (Vv).

El potencial màxim de sostre edificable amb destí residencial és de 532.892 m² de sostre, dels quals 449.773 m² pertanyen al sòl urbà i 83.119 m² al sòl urbanitzable.

La capacitat potencial màxima teòrica és de 3.416 habitatges (2.815 en sòl urbà i 601 en sòl urbanitzable), per a un potencial poblacional de 10.248 habitants (8.445 en sòl urbà i 1.803 en sòl urbanitzable).

El sistema d'espais lliures representa 227.903 m²s en sòl urbà, més altres 48.359 m²s en sòl urbanitzable, amb un total conjunt de 276.262 m²s (27,62 ha). Aquesta xifra supera àmpliament la de 20,76 ha necessàries segons la primera estimació realitzada en la fase d'Avanç (veure Memòria de la Informació).

Si prenem aquests potencials (que corresponen a capacitat màxima i superen els potencials reals) com a dada de partida per a calcular l'estàndard legal, resulta un estàndard de 26,98 m²s/habitant en sòl urbà i 26,82 m²s/habitant pel conjunt del sòl urbà i urbanitzable.

Les mateixes dades donen 50,67 m²s de verd en sòl urbà, 58,19 m²s en sòl urbanitzable i 51,85 m²s de verd en sòl urbà i urbanitzable, sempre per cada 100 m² de sostre residencial en els àmbits respectius, estàndards que més que doblen en el sòl urbà i quasi tripliquen en sòl urbanitzable els mínims legalment exigibles (20 m²s per cada 100 m²st residencial previst).

En sòl urbà no sectoritzat tenim un total de 143.973 m²s destinat a sistema d'espais lliures (del total de 227.903 m²st), el que representa 43,73 m²s verd per cada 100 m²st dels 329.266 m²st destinats a ús residencial, i 22,96 m²s/habitant (sobre els 6.270 habitants potencials en sòl urbà no sectoritzat).

3.5.4. Sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics

Es preveuen dos àmbits destinats al sistema d'habitatges dotacionals públics, en sòls que han de passar a ser de titularitat pública. Ambdós se situen en sectors de planejament parcial, en sòl urbanitzable delimitat. Aquests dos àmbits conformen la previsió municipal de sòl per a habitatges de lloguer, per als objectius que s'apunten a la Memòria Social i que l'ajuntament haurà de desenvolupar.

El primer àmbit se situa en el sector URd-1 "Can Bosch" i el segon en el sector URd-4 "Front marítim", en espais amb qualificació específica. Les superfícies de sòl són de 1.201 m²s en el primer cas i de 2.803 m²s en el segon.

El total de 4.004 m²s dona, aplicant el coeficient d'edificabilitat de 1,00 m²st/m²s, un total de 4.004 m²st, el que representa un potencial aproximat, segons la proporció que es destini en la planta baixa a serveis comunitaris i suposant que els habitatges poden

oscil.lar entre 70 i 90 m² de superfície, de entre 35 i 45 habitatges, uns 15-20 a situar a can Bosch i uns 20-25 a situar a la nova extensió urbana del pla de l'Avellà. Com a promig, uns 40 habitatges.

4. Ordenació urbanística: nombre d'habitatges i potencials poblacionals

Els potencials que resulten de la regulació normativa de les distintes zones en sòl urbà i urbanitzable poden quantificar-se a partir de l'aplicació dels corresponents paràmetres a les superfícies de sòl qualificades. Es calculen en primer lloc els potencials corresponents als sectors delimitats en sòl urbà (PMU) i en sòl urbanitzable (URd), així com als polígons d'actuació (PA).

El Quadre 8 presenta aquests potencials, com a resum de les fitxes de característiques elaborades per a cada sector o polígon. Resulta un total de 73.824,70 m² residencial, per a 362 habitatges i 1.086 habitants en polígons d'actuació; 46.682,26 m², per a 363 habitatges i 1.089 habitants en sectors pendents de pla de millora urbana (PMU); i 83.119,20 m² residencial, per a 601 habitatges i 1.803 habitants en sectors de sòl urbanitzable delimitat pendents de pla parcial urbanístic (PPU).

El Quadre 9 presenta, finalment, els potencials totals, amb detall de les dades corresponents al sòl urbà no sectoritzat i les que resulten dels sectors de millora urbana i polígons d'actuació. El mateix quadre inclou també els potencials en sòl urbanitzable i els totals per al sòl urbà i urbanitzable.

Els totals per al sòl urbà donen 449.773 m² amb destí residencial i 321.723 m² amb destí a altres usos (industrial, comercial, terciari), amb un potencial teòric màxim de 2.815 habitatges i 8.445 habitants.

El sòl urbanitzable representa 83.119 m² residencial i 29.385 m² per a altres usos, amb 601 habitatges i 1.803 habitants. A més, el sòl urbanitzable no delimitat admet fins a 15.691 m² destinat a usos no residencials.

El total del Pla és, així doncs, de 532.892 m² per a ús residencial i 366.799 m² per a altres usos, amb un màxim de 3.416 habitatges i 10.248 habitants.

		Residencial (m2st)	Altres usos (m2st)	Total (m2st)	(hbtges)	(hab)
PA-1	Sant Joan de Munt	8.616,00		8.616,00	22	66
PA-2	Can Canal	3.576,00		3.576,00	18	54
PA-3	La Pineda	18.795,20		18.795,20	100	300
PA-4	Pl.de la Cooperativa	2.747,70		2.747,70	21	63
PA-5	Can Vilardaga	9.308,40		9.308,40	47	141
PA-6	Sant Sebastià	30.781,40		30.781,40	154	462
	Total PA	73.824,70	0,00	73.824,70	362	1.086
PMU-1	Eixample	30.858,10		30.858,10	259	777
PMU-2	La Pedrera-Can Lladó	6.169,53	450,00	6.619,53	47	141
PMU-3	Can Segarra	7.143,40		7.143,40	38	114
PMU-4	Cal Conde	2.511,23		2.511,23	19	57
	Total PMU	46.682,26	450,00	47.132,26	363	1.089
URd-1	Can Bosch	26.965,90		26.965,90	226	678
URd-2	Cooperativa agrícola	5.508,10		5.508,10	46	138
URd-3	Can Jover	8.731,80		8.731,80	47	141
URd-4	Front marítim	24.740,40	5.598,00	30.338,40	207	621
URd-5	Pg. de Sant Sebastià	6.999,60		6.999,60	37	111
URd-6	Les Corts-2		23.787,11	23.787,11	0	0
URd-7	Can Puig	10.173,40		10.173,40	38	114
	Total URd	83.119,20	29.385,11	112.504,31	601	1.803

Quadre 8. Potencials urbanístics sectors PA, PMU i URd

Font: elaboració pròpia

Clau	Nom	Sup.zones (m2s)	Sost.resid. (m2st)	Sost.alt. usos (m2st)	Habitatges (hbtges)	Població (hab)
1a	Casc antic	8.964	13.625	4.303	170	511
1b	Habitatge unifamiliar aïllat en el casc antic	29.927	17.956		120	359
1c	Cases i jardins privats protegits	53.967	6.476		43	130
2	Eixample urbà	0	0		0	0
2*	Eixample urbà (*)	1.482	1.732		15	44
3	Ordenació oberta	52.450	68.185		525	1.574
4a	Hbtge.agrupat int.1	36.613	36.613		220	659
4b	Hbtge.agrupat int.2	6.636	5.309		27	80
4c	Hbtge.agrupat int.3	5.671	3.403		14	43
4d	Hbtge.agrupat int.4	37.160	18.580		46	139
4p	Hbtge.agrupat segons planejament aprovat	22.792	18.234		114	342
5a	Hbtge aïllat int.1	10.143	8.114		51	152
5b	Hbtge aïllat int.2	43.295	17.318		87	260
5c	Hbtge aïllat int.3	36.028	10.808		54	162
5d	Hbtge aïllat int.4	359.969	71.994		144	432
5e	Hbtge aïllat int.5	18.106	5.432		360	1.080
5p	Hbtge aïllat segons planejament anterior	924	601		2	6
6	Indústria agrupada	33.958		38.471		
7	Indústria aïllada	214.062		214.062		
8	Activitat terciària i comercial	161.092		64.437		
9	Subjecte a ordenació anterior	82.953	24.886		100	299
15a	Protecció arqueològica	778			0	0
15pp	Protecció del paisatge	0			0	0
15m	Protecció marítima	0			0	0
Zones sòl urbà no sectoritzat		1.216.970	329.266	321.273	2.090	6.270
Zones sòl urbà en Polígons d'actuació (PA)		348.063	73.825		362	1.086
Zones sòl urbà en Plans millora urbana (PMU)		76.008	46.682	450	363	1.089
Zones sòl urbà (SU)		1.641.041	449.773	321.723	2.815	8.445
Zones sòl urbanitzable delimitat (URd)		203.857	83.119	29.385	601	1.803
Zones sòl urbanitzable no delimitat (URnd)		78.457		15.691		
ZONES SÒL URBÀ+SÒL URBANITZABLE		1.923.355	532.892	366.799	3.416	10.248

Quadre 9. Potencials urbanístics totals

Font: elaboració pròpia