



TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

article 1. Objecte i àmbit territorial

El present Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, resultat de la Revisió de les NNSS del Planejament de 1992, i del que formen part aquestes Normes Urbanístiques (NNUU), té per objecte l'ordenació urbanística del territori d'aquest municipi, de conformitat amb allò que disposa l'actual legislació urbanística.

article 2. Marc legal

1. El present POUM s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística general vigent d'aplicació i la legislació sectorial vigent d'aplicació.

2. La referència a la "Legislació urbanística Vigent d'aplicació", feta en aquest article i en els preceptes successius s'entén que remet a l'ordenament urbanístic vigent d'aplicació a Catalunya, consistent en les lleis aprovades pel seu Parlament i els Reglaments i disposicions que les desenvolupen, així com la legislació urbanística Estatal en allò que no modifiqui ni vulneri la competència exclusiva d'aquesta Comunitat Autònoma en matèria d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Medi Ambient.

En aquest sentit, la utilització de determinades abreviatures en el redactat de les presents NNUU s'entendran referides a les següents disposicions normatives detallades a continuació:

a.- Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Llei 3/2012 del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, per la qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de Juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

b. Legislació urbanística estatal:

- Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl.



3. La referència a la "Legislació sectorial vigent d'aplicació" que es faci en el redactat de les presents Normes Urbanístiques (NNUU) s'entendrà que es remet a l'ordenament jurídic vigent d'aplicació a Catalunya i a l'Estat, en la matèria que es tracti i en cada moment.

4. Aquest POUM, conjuntament amb el planejament derivat posterior que es desenvolupi, conforme amb les determinacions de la legislació urbanística vigent d'aplicació, és públic, executiu i obligatori. Les seves determinacions tenen caràcter prioritari sobre qualsevol altre disposició municipal amb un objectiu semblant i la seva interpretació no podrà contradir, en cap cas, les instruccions que es derivin del marc legal.

article 3. Contingut i interpretació

1. Aquest POUM està integrat pels documents següents:

a. Memòria

- Descripció i justificació del POUM
- Estudis complementaris
- Programa de participació ciutadana
- Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible
- Mesures per a l'assoliment d'una mobilitat sostenible

b. Plànols d'informació

- Fotografia aèria
- Planimetria
- Topografia
- Xarxes bàsiques de serveis
- Refós gràfic del planejament vigent d'aplicació que substitueix

c. Plànols d'ordenació

- Règim jurídic del sòl (Classificació del sòl) (escala 1/10.000)
- Estructura general i orgànica del territori (escala 1/5.000)
- Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl (escala s 1/2.000)
- Ordenació detallada del sòl urbà (escala s 1/1.000)
- Xarxa d'infraestructures i serveis (escala 1/5.000)
- Delimitació de l'àmbit del PEIN (escala 1/10.000)



- d. Normes Urbanístiques
- e. Agenda i avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar
- f. Informe sostenibilitat ambiental, Memòria Ambiental.
- g. Annexes Normatius amb les fitxes de desenvolupament i execució dels diferents sectors d'actuació.
- h. Annex amb documentació complementària.

2. Aquestes NNUU (d), juntament amb els plànols d'ordenació (c) i els annexes normatius (h), constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi de Vilassar de Dalt i prevalen sobre els restants documents del POUM. En tot allò no previst per aquestes cos normatiu s'estarà a la legislació urbanística general aplicable en cada cas.

3. Els documents d'aquest POUM s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria (a). En casos de contradicció entre documents imperatius del propi POUM o d'imprecisió, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics o criteris equivalents d'interès públic. Tal com disposa l'article 10 del Dleg 1/2010, la documentació escrita tindrà prevalença sobre la gràfica, excepte en el cas, de qualificació de superfícies, en què preval la superfície real.

4. En la interpretació de les determinacions d'aquest POUM que s'expressen gràficament en els plànols d'ordenació, prevaldran sempre aquells que siguin d'escala més gran (el divisor de l'escala més petit), és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.

5. Els preceptes de les diferents Ordenances sobre aspectes Urbanístiques vigents al Municipi de Vilassar de Dalt, pel seu grau d'especificació i/o regulació detallada, es consideren un cos autònom respecte del POUM, però que contempla els preceptes bàsics o complementaris d'aquestes NNUU. L'adequació de les Ordenances vigents amb anterioritat a la vigència d'aquest POUM requerirà la modificació de l'Ordenança corresponent mitjançant el procediment previst en la legislació local vigent d'aplicació.

6. Les indicacions d'aquest POUM que puguin referir-se a espais situats fora del terme municipal s'hauran d'entendre solament com suggeriments i manquen de valor normatiu.

7. La memòria (a), la documentació complementària (i) i els plànols d'informació (b) tenen caràcter informatiu i justificatiu.



article 4. Obligatorietat

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest POUM durant la seva vigència. Qualsevol actuació o intervenció sobre el territori del municipi de Vilassar de Dalt, tingui caràcter definitiu o provisional, sigui d'iniciativa pública o privada, s'haurà d'ajustar a les disposicions d'aquest POUM, d'acord amb la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

article 5. Vigència

1. La vigència d'aquest POUM s'inicia el mateix dia de la publicació de l'acord d'Aprovació Definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindrà la seva vigència mentre no es produeixi la seva revisió.
2. L'executivitat del POUM estarà condicionada a la publicació de la normativa urbanística, d'acord amb l'article 106 Dleg 1/2010.
3. Tots els documents d'aquest POUM són públics i qualsevol persona pot consultar-los i demanar-ne informació a l'administració competent. Són també públics els Plans, Estudis o altres instruments urbanístics de planejament derivat que s'aprovin posteriorment en execució del present POUM.

article 6. Modificació i revisió del POUM

1. L'alteració del contingut d'aquest POUM es portarà a terme a través de la seva revisió o modificació puntual d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació, on es determinen les circumstàncies i condicions per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.
2. La revisió del POUM escaurà quan es doni alguna de les circumstàncies següents:
 - a. Quan s'hagin complert 12 anys de la seva vigència.
 - b. Si en el termini de 8 anys des de la data de la seva entrada en vigor, les previsions de creixement de població, habitatge, usos i intensitat d'ocupació haguessin variat substancialment respecte les establertes en aquest POUM.
 - c. En el cas que es justifiquin majors exigències de sòl públic o privat, derivades de la mateixa evolució social, econòmica o ambiental .



- d. Com a conseqüència de l'aprovació de Disposicions Urbanístiques de rang superior que així ho determinin com a mesura d'adequació.
- e. Quan, per qualsevol altra circumstància de les ja previstes en la legislació vigent d'aplicació, es plantegin nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per a l'elecció d'un model territorial diferent.

3. En els altres supòsits no contemplats anteriorment, l'alteració de les determinacions del POUM tindrà la consideració de modificació, tot i que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

La modificació de qualsevol dels elements d'aquest POUM es regirà pel que disposa la legislació urbanística general vigent d'aplicació i disposicions legals concordants i en allò no previst, pel que es disposa en aquestes NNUU.

El projecte de modificació puntual del POUM haurà de tenir el mateix grau de precisió del POUM i continuarà l'estudi adequat que justifiqui la incidència de la nova ordenació en les previsions del POUM actual, la viabilitat d'acceptar la proposta de modificació sense procedir a la seva revisió i en especial, del manteniment dels estàndards de serveis públics.

4. La previsió, mitjançant Planejament derivat de majors superfícies de sòl destinades a sistemes, respecte als estàndards o percentatges mínims fixats per aquest POUM, no requerirà la seva modificació.

article 7. Actualització potestativa del POUM

Cada quatre anys, com a mínim, s'avaluarà si es tramita i aprova un Document Refós del POUM que contingui totes les alteracions i variacions del POUM provinents de modificacions del propi POUM, de Planejament derivat i d'instruments d'execució que hagin estat aprovats definitivament durant aquest període.

El contingut del Document Refós del POUM inclourà tant la documentació escrita relativa a les Normes Urbanístiques com la documentació gràfica relativa als Plànols d'Ordenació Urbanística Municipal.

Aquest Document Refós es tramitarà d'acord amb el procediment establert per a les Modificacions de POUM a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.



CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT DEL POUM

article 8. Iniciativa i competències

1. El desenvolupament d'aquest POUM correspon, en primer lloc, a la Municipi de Vilassar de Dalt en la seva qualitat d'administració actuant. Intervindran també, les diferents Administracions públiques afectades en el marc de les respectives competències específiques.

2. Així mateix, els particulars podran proposar i redactar plans i projectes urbanístics, en el marc de les seves competències i en la forma i procediment previstos en la legislació urbanística general vigent d'aplicació. El compliment dels deures continguts a legislació urbanística general vigent d'aplicació determina la gradual adquisició de les corresponents facultats urbanístiques.

3. El Municipi, en exercici de les seves competències, procurarà la major intervenció i col·laboració dels ciutadans en el desenvolupament de l'acció urbanística.

article 9. Desenvolupament del planejament derivat

1. Amb l'objecte de desenvolupar i completar les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació i d'acord amb la classificació de sòl ó amb caràcter general de tot el terme municipal, es redactaran els següents tipus de planejament derivat:

- a. Plans Parcial.
- b. Plans Parcial de Sectors d'Urbanització Prioritària.
- c. Plans Especials.
- d. Plans de Millora Urbana
- e. Plans parcial de delimitació

Els actuals sectors de planejament derivat previstos en aquest POUM, així com les determinacions que han de completar, figuren en el quadre resum de característiques dels corresponents Annexes Normatius.

Aquest planejament derivat es redactarà d'acord amb el que es preveu en aquestes NNUU i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació general urbanística vigent d'aplicació.

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista la prèvia aprovació dels documents derivats esmentats en els paràgrafs anteriors, les determinacions d'aquest POUM seran d'aplicació directa i immediata.



3. Tanmateix, aquest POUM incorpora el contingut d'aquells plans derivats elaborats en desenvolupament de les NNSS del Planejament de Vilassar de Dalt de 1992, i que ja han estat aprovats definitivament amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquest POUM.

Aquells Sectors amb Planejament específic aprovat definitivament, però pendents d'execució material, s'identifiquen amb la clau S.U.P.A. La seva enumeració i regulació ve definida en l'article 166 i següents d'aquestes NNJU.

4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística que estableix aquest POUM, es poden aprovar posteriorment Ordenances Reguladores específiques, Normes Complementaries, etc. seguint en cada cas la tramitació establerta per la legislació general urbanística vigent d'aplicació i per aquest POUM.

5. Desplegament del POUM en sòl urbà

Les determinacions del POUM són d'aplicació immediata i directa a tot el sòl urbà, inclús quant a Sistemes Generals, amb la única excepció dels sectors per als quals s'ha previst la redacció d'un Pla Especial o un Pla de Millora Urbana..

6. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable delimitat

6.1. En Sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcials. L'aprovació definitiva d'aquests és condició imprescindible per a la realització d'intervencions en el territori corresponent.

6.2. L'àmbit territorial dels Plans Parcials, haurà de correspondre necessàriament amb els Sectors de Planejament delimitats en el POUM.

6.3 El POUM preveu la formació de Plans Parcials, les característiques i objectius dels quals s'estableixen en el quadre de característiques dels Sectors de Desenvolupament.

7. Desplegament del POUM en sòl urbanitzable no delimitat

En sòl urbanitzable no delimitat, el POUM es desplega necessàriament per mitjà de Plans Parcials de Delimitació. L'aprovació definitiva d'aquests és condició prèvia imprescindible per a la redacció dels Plans Parcials que desenvolupin les seves previsions.



8. Desplegament del POUM en sòl no urbanitzable

8.1. Les determinacions del POUM que regulen el Sòl no Urbanitzable s'apliquen directament i immediatament.

8.2. Si més no, i en desplegament del POUM, es podran formular els Plans Especials regulats a l'article 67 del DLeg 1/2010, entre d'altres:

- La protecció addicional de les vies de Comunicació.
- Millorament d'àmbits rurals.
- La identificació i regulació de les masies i cases rurals.
- La implantació de les obres i els usos en sòl no urbanitzable.
- La protecció i el millorament dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials, i, en general, del medi natural i dels paisatge, o per qualsevol finalitat anàloga.
- Amb vista a la implantació de càmpings comunitaris i d'establiments de turisme rural.

9. Desplegament del POUM respecte als Sistemes Generals

9.1. Les previsions del POUM respecte als Sistemes Generals, en el Sòl Urbanitzable, es desplegaran per Plans Especials o bé, de ser possible, en els Plans Especials que ordenin els Sectors.

9.2. L'administració Pública podrà, tanmateix, formar Plans Especials per a regular detalladament l'ús i protecció dels Sistemes: General Viari, Espais Lliures, Equipaments Comunitaris i d'infraestructura dels Serveis Tècnics.

article 10. Plans Parcial

1. Els plans parcials urbanístics tenen per objecte, en sòl urbanitzable, desenvolupar el planejament urbanístic general i contenen totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada dels sectors que abasten, de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics fixaran criteris de localització i compacitat pels sistemes locals, quedant concretats a les pròpies fitxes que el present POUM estableix per a cada pla parcial.



3. En els sectors que contemplin la reserva d'habitatge dotacional en substitució de l'estàndart de sistema d'equipaments locals, aquesta haurà de venir determinada pel POUM i en cap cas podrà ésser superior al 5 % de la superfície destinada a sistemes locals del municipi, tal com estableix l'article 58.1g) del DLeg 1/2010.
4. Els ajuntaments, en ocasió de la tramitació d'un pla parcial urbanístic que precisi les obres d'urbanització bàsiques, o en ocasió de la tramitació del projecte d'urbanització, han de concretar les característiques del mobiliari urbà, l'arbrat, l'enjardinament, el paviment de les voreres, el tipus de vorades i d'enllumenat i la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, la valoració i el costejament ulterior que anirà a càrrec de les persones propietàries afectades.
5. Els Plans Parciais (PP) han de contenir les determinacions i la documentació prevista a la legislació urbanística general vigent d'aplicació. A més hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques d'aplicació al sector que abasten.
6. Les determinacions i la documentació del planejament parcial hauran de preveure el detall del projecte d'urbanització i la valoració concreta dels costos, tenint el grau de precisió suficient per a permetre la seva immediata execució material.
7. Els PP hauran de delimitar com a mínim un Polígon d'Actuació i definir el Sistema d'Actuació aplicable, sense perjudici de poder delimitar-hi més d'un polígon si es justifica l'equilibri de càrregues i beneficis.
8. Els Plans d'etapes dels PP no podran preveure un termini total de desenvolupament superior a vuit anys per a l'execució de la urbanització del Sector. En el cas de delimitar més d'un Polígon d'Actuació, caldrà que el PP defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.
9. Quan els PP siguin d'iniciativa privada, hauran de complir a més de les determinacions anteriors, les especificacions i obligacions corresponents requerides en la legislació urbanística general vigent d'aplicació.
10. D'acord amb les darreres directrius sobre Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya, els PP destinats totalment o parcial a usos productius, hauran d'incorporar pel que fa a la protecció del medi ambient, les regulacions següents:



- a. Determinació conjuntament per a tot el sector de les infraestructures i equipaments necessaris per dur a terme la gestió ambiental i de les infraestructures de recollida i tractament de les aigües residuals. Establiment d'una estació de vigilància de la contaminació atmosfèrica, sistema de recollida de residus urbans i assimilables amb reserves d'espai suficient per a contenidors per a la recollida selectiva, sistemes d'atenuació del soroll derivat de l'activitat industrial, instal·lació de la xarxa d'extinció d'incendis i reserva de sòl -si s'escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, magatzematge, reciclatge i eliminació de residus industrials o mesures equivalents d'acord amb les determinacions de la legislació general ambiental vigent d'aplicació.
- b. Ordenances específiques per a la protecció del medi ambient a l'àmbit del PP: hauran de regular com a mínim els aspectes relacionats amb les aigües residuals, la protecció de l'ambient atmosfèric (emissions a l'atmosfera) els sorolls i les vibracions; d'acord amb la normativa vigent d'aplicació en cadascuna de les mateixes.

11. Els Plans Parcial podran sempre completar les previsions d'aquest POUM, però no modificar-les. No s'admetran redistribucions de l'edificabilitat entre els diversos sectors encara que es respectin l'aprofitament mig, els índex d'ocupació i l'edificabilitat.

article 11. Plans Especials

1. Sens perjudici dels que es puguin aprovar en virtut de la legislació sectorial, es poden redactar plans especials urbanístics en els supòsits següents:
 - a. Si són necessaris en el planejament urbanístic general per a l'ordenació de recintes i conjunts artístics, per a la recuperació i el millorament del paisatge urbà, per a la protecció addicional de les vies de comunicació, per al millorament d'àmbits rurals, per a la identificació i la regulació de les masies i les cases rurals, per a la implantació de les obres i els usos en sòl no urbanitzable, per a la protecció i el millorament dels espais agrícoles i forestals, dels espais fluvials i, en general, del medi natural i del paisatge, o per a qualsevol altra finalitat anàloga contemplada a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.
 - b. Amb vista a l'ordenació del subsòl, amb vista a la implantació de càmpings i d'establiments de turisme rural, per concretar la titularitat i l'ús dels equipaments comunitaris, si no ho fa el planejament urbanístic general, per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o als elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres, marítimes i aèries, a la infraestructura hidràulica general, a les infraestructures de gestió de residus, a l'abastament i el subministrament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica, a les telecomunicacions, a la producció



d'energia a partir de fonts renovables i a la resta de sistemes urbanístics generals i amb vista a la implantació d'activitats vinculades a l'explotació de recursos naturals.

2. Els plans especials urbanístics dictats en virtut de l'apartat anterior que tinguin per finalitat la protecció de zones d'un gran valor agrícola, forestal o ramader, de zones deltaïques o d'espais rurals o periurbans poden imposar restriccions d'ús dels terrenys, per a impedir-ne la desaparició o l'alteració.
3. Els plans especials urbanístics contindran les determinacions que exigeixen el planejament territorial o urbanístic corresponent o, a manca d'aquest, les pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.
4. A més dels Plans Especials (PE) definits i previstos per aquest POUM, podran també desenvolupar-se nous Plans Especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en la legislació urbanística general vigent d'aplicació, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest POUM i que no contradiguin les seves NNUU. Aquests Plans Especials hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es contenen a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.
5. Per a la implantació d'un equipament, lúdic i/o comercial singular, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial en el que es justifiqui la viabilitat de l'activitat que es proposa, així com, la seva adequació i compliment de les condicions i requisits exigits per aquest POUM, tant pel que fa a l'ús com a l'àrea on es pretén ubicar. Tot això sense perjudici del compliment de la legislació sectorial vigent d'aplicació en la matèria aplicable a cada moment.
6. Els Plans Especials no podran de cap manera modificar les determinacions fonamentals de les NNUU, si bé podran imposar limitacions a l'ús de les diferents classes de sòl.
7. Les determinacions dels Plans Especials hauran de tenir precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

article 12. Plans de Millora urbana

1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:



- a. En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.
 - b. En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.
2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:
- a. Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.
 - b. Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.
3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:
- a. La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.
 - b. L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics.
4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.
5. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per a garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.
6. Els plans de millora urbana contindran les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.
7. Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.



8. A més dels Plans de Millora urbana (PMu) definits i previstos per aquest POUM, podran també desenvolupar-se nous Plans de Millora urbana per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en la legislació urbanística general vigent d'aplicació, sempre que no modifiquin l'estructura general i orgànica d'aquest POUM i que no contradiguin les seves NNUU. Aquests Plans de Millora urbana hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es contenen a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

9. Els Plans de Millora urbana no podran de cap manera modificar les determinacions fonamentals de les NNUU, si bé podran imposar limitacions a l'ús de les diferents classes de sòl.

10. Les determinacions dels Plans de Millora urbana hauran de tenir precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

article 13. Polígons d'Actuació Urbanística

1. Els sectors de planejament urbanístic derivat poden constituir un únic polígon d'actuació urbanística o bé subdividir-se en dos o més polígons sempre i quan estiguin equilibrats. Els polígons d'actuació urbanística poden ésser físicament discontinus.

2. Si un sector de planejament urbanístic es desenvolupa mitjançant més d'un polígon d'actuació, el sistema d'actuació, o bé la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ésser diferent per a cadascun dels polígons.

3. La delimitació de polígons d'actuació urbanística inclosos en un sector de planejament es pot efectuar per mitjà de les figures del planejament urbanístic general o derivat.

4. La cessió de terrenys per a carrers i vies, en el cas de la delimitació de polígons d'actuació urbanística que sigui necessària per a la consecució d'aquesta, es pot fer mitjançant escriptura pública atorgada per les persones propietàries, que l'han de sotmetre a l'acceptació de l'ajuntament corresponent i seguint el tràmit previst a l'article 119 del DLeg 1/2010.

5. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents Polígons d'Actuació, els quals vénen grafiats en els plànols d'ordenació on es precisa de manera més detallada l'ordenació zonal dels usos, de regulació de l'edificació i les cessions per als sistemes públics. A l'annex s'adjunten les fitxes normatives on es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació de cadascun dels Polígons d'Actuació delimitats.



6. La modificació dels Polígons d'Actuació ja delimitats, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o efectuar una millor equidistribució de beneficis i càrregues, s'ha de dur a terme segons l'establert a la normativa urbanística del POUM, es a dir, la modificació del POUM o PAUM, o el tràmit establert a l'article 119 del DLeg 1/2010, segons el cas.

7. A més dels Polígons d'Actuació urbanística (PA) definits i previstos per aquest POUM, podran també desenvolupar-se nous Polígons d'Actuació urbanística per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en la legislació urbanística general vigent d'aplicació. Aquests Polígons d'Actuació urbanística hauran de contenir, com a mínim, les determinacions que es contenen a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

8. Les determinacions dels Polígons d'Actuació urbanística hauran de tenir precisió suficient per a permetre la seva execució sense necessitat de cap altre estudi.

article 14. Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt.

1. El Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt (PEPAA) complementa la Normativa Urbanística d'aquest POUM i a aquella queda remesa la regulació del patrimoni arquitectònic del municipi.

2. Aquest POUM incorpora les determinacions corresponents als àmbits de protecció establerts a l'esmentat PEPAA i que s'identifiquen amb els símbols geomètrics definits a la llegenda dels Plànols d'Ordenació. El nivell de preservació que el PEPAA estableix, preval sobre la normativa urbanística fixada per aquest POUM.

3. Aquests àmbits de protecció són els següents:

- a. Protecció de l'exterior i de l'interior: No es permet l'enderrocament de l'edifici.
- b. Protecció de l'exterior: Aquesta protecció es limita al volum de l'edifici.
- c. Protecció d'elements aïllats
- d. Protecció referida a conjunts o paràmetres d'interès tipològic, ambiental i compositiu.
- e. Protecció d'elements paisatgístics i naturals.
- f. Protecció de restes arqueològiques
- g. Jaciments on es localitza material arqueològic però sense estructura visible.
- h. Jaciments documentats però en els que actualment no s'hi troben materials arqueològics.
- i. Protecció del lloc edificat.
- j. Protecció d'arbres.
- k. Protecció d'arbredes.



I. Protecció documental.

4. El canvi de qualsevol d'aquestes determinacions, requerirà la tramitació prèvia de modificació del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt, la qual podrà ser tramitada sempre i quan no modifiqui o alteri altres determinacions pròpies d'aquest POUM.

article 15. Precisió de límits

1. Considerant que el planejament derivat es farà damunt una base cartogràfica digital obtinguda a partir d'un treball topogràfic de camp, és possible que no existeixi una total coincidència de formes i extensió.

2. A l'hora de tramitar i aprovar el planejament derivat es comprovarà que existeixi suficient coincidència en els següents aspectes, amb una tolerància màxima absoluta del 5 %:

- a. Alineacions oficials o línies d'edificació consolidada.
- b. Límits físics i partions de propietat, sempre que no comporti la inclusió d'una nova propietat en el sector, tal com s'indica en l'article 18.2 de la normativa per els PAU.
- c. Elements naturals o artificials preexistents.

3. Un cop executat el projecte d'urbanització i quan es procedeixi a lliurar el projecte "as build", aquest es presentarà representat sobre la mateixa base emprada per a l'aprovació del planejament derivat.



CAPÍTOL TERCER. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

article 16. Execució

1. L'execució d'aquest POUM i dels instruments derivats de planejament que el desenvolupen, correspon a L'ajuntament com Administració actuant; també correspon a les altres Administracions Públiques, en el marc de les seves respectives competències.

2. L'execució del POUM es realitza mitjançant l'execució directe dels sistemes generals, o a través dels sectors de desenvolupament amb la delimitació de Polígons d'Actuació.

article 17. Precisió de límits dels Polígons d'Actuació delimitats pel POUM

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'Actuació quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte a cessions i càrregues d'urbanització.

2. La precisió de límits d'un Polígon d'Actuació es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el tres per cent (3%) de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.

3. Si la precisió de límits fos superior al tres per cent (3%), o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de Polígon d'Actuació amb l'objectiu de rectificar els límits, d'acord amb la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

article 18. Noves delimitacions de Polígons d'Actuació

Per a la delimitació de nous Polígons d'Actuació no previstos en aquest POUM es requerirà la tramitació amb els requisits i limitacions previstes a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

article 19. Sistemes d'Actuació

1. Els nous Polígon d'Actuació que es delimitin d'acord amb el que preveu la legislació urbanística general vigent d'aplicació, hauran de definir el sistema d'actuació per a la seva execució.



2. Els futurs Plans que es redactin en desenvolupament derivat d'aquest POUM determinaran expressament -en el cas que no s'hagi fixat al propi POUM- el sistema o sistemes d'actuació (si hi ha més d'un Polígon d'Actuació) per a llur execució d'entre els previstos en la legislació urbanística vigent d'aplicació.

3. L'Administració actuant escollirà el sistema d'actuació aplicable segons les necessitats i els mitjans econòmico-financers amb què compti, la col·laboració de la iniciativa privada i altres circumstàncies que hi concorrin: l'estructura de la propietat, els usos del sòl existent, i les necessitats col·lectives i de dotació pública del sector i de la població. Es donarà preferència als sistemes de Reparcel·lació (bàsica o per concertació), llevat que raons d'urgència o necessitat exigeixin l'aplicació del sistema d'expropiació. No obstant això, els Plans Parcial d'iniciativa particular s'executaran sempre pel sistema de Reparcel·lació Bàsica.

4. En qualsevol cas, el sistema escollit haurà de garantir com a mínim l'execució de les obres d'urbanització, la cessió i execució dels vials i espais lliures d'ús públic, la cessió dels sòls per a dotacions i equipaments generals i el deure de cessió de sòl amb aprofitament establerts als articles 43 i 44 del DLeg 1/12010.

article 20. Pla d'Etapes

Els Plans Parcial i els Plans Especials que es redactin com a planejament derivat d'aquest POUM hauran de fixar un Pla d'Etapes que contempli com a mínim la cessió i execució de la urbanització en els corresponents Polígons d'Actuació, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del Planejament i les previsions del POUM.

article 21. Projectes d'Urbanització

1. Els Projectes d'Urbanització formen part de la documentació del planejament i es poden tramitar de forma conjunta o separada .

2. Per a l'execució de les determinacions contingudes al POUM i als instruments de planejament derivat que el desenvolupin, respecte a les obres d'urbanització, s'haurà de redactar el corresponent Projecte d'Urbanització d'acord amb allò que estipula la legislació urbanística general vigent d'aplicació.



3. Els Projectes d'Urbanització que es redactin hauran de contemplar que les infraestructures i instal·lacions s'executin preveient la seva capacitat d'adaptació a les noves tecnologies (recollida selectiva de residus, fibra òptica, etc.). Igualment els Projectes d'Urbanització hauran de contemplar les infraestructures necessàries per garantir el sanejament en alta (encara que s'hagin d'executar fora de sector) i incloure el cost de les mateixes.

4. Així mateix, es podran redactar Projectes parcials o complementaris d'urbanització quan l'actuació no tingui per objecte executar íntegrament les determinacions del Planejament Urbanístic.

5. Tots els Plans, Projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest POUM, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no compleixen les determinacions i els criteris establerts a la legislació vigent d'aplicació sobre promoció de l'accessibilitat i supressió de les barreres arquitectòniques.

article 22. Estudis d'Impacte Ambiental

Les actuacions que hagin d'executar-se en el territori derivades d'aquest POUM que segons la legislació vigent hagin de ser objecte d'estudi d'impacte ambiental perquè poden comportar potencialment un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, incorporaran l'esmetnat estudi, desenvolupat d'acord amb la legislació ambiental vigent d'aplicació i què formarà part indissoluble de la documentació del planejament.

article 23. Convenis urbanístics

1. D'acord amb el que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació, L'Ajuntament podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores.

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

2. Qualsevol conveni urbanístic haurà de justificar la seva conveniència per a l'interès públic.



En aquest sentit, seran objectius prioritaris dels convenis urbanístics l'obtenció de majors espais i equipaments públics per al municipi i el compliment del principi constitucional pel qual la comunitat participarà en les plusvàlues generades per a l'acció urbanística.

3. El contingut dels convenis urbanístics serà incorporat com annex a les figures de planejament o execució més adients. Tanmateix, les obligacions civils i mercantils que s'hagin pactat i que afectin a drets reals sobre finques, causaran la corresponent anotació o inscripció en el Registre de la Propietat.

4. Per a la plena validesa i eficàcia dels convenis urbanístics, caldrà adequar la seva tramitació, i la d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es derivin dels extrems continguts en el propi conveni a la legislació local i urbanística aplicables.

article 24. Execució dels sistemes

1. El sòl que aquest POUM destini a Sistemes s'adquirirà, quan escaigui, directament per l'Administració per algunes de les formes previstes a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

2. Tots els propietaris que es beneficiïn de l'execució d'un sistema general viari, en tant que aquest els atorgui la condició de solar, hauran de contribuir als costos de la seva execució. En aquest supòsit, els propietaris beneficiats abonaran com a mínim la part proporcional a una amplada de vial de 10 m, car dita amplada és la mitjana dels vials que estableix aquest POUM.



CAPÍTOL QUART. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. RÈGIM JURÍDIC PER A CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS D'UN ÀMBIT D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

article 25. Edificis i instal·lacions en situació de fora d'ordenació

1. Els edificis i instal·lacions existents amb anterioritat a la data d'entrada en vigor d'aquest POUM o del planejament derivat que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les corresponents determinacions urbanístiques a expropiacions, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament de l'edifici o cessament (de l'activitat), quedaran en situació de fora d'ordenació.

La situació de fora d'ordenació comportarà el següent règim jurídic d'acord amb el que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació:

2. Obres:

a. Obres prohibides:

- Obres generals de consolidació
- Obres d'augment de volum
- Obres de modernització
- Obres que incrementin el valor d'expropiació dels edificis o instal·lacions

b. Obres autoritzables:

- Amb caràcter general

Petites reparacions ordinàries que exigeixin la higiene, l'ornat i conservació de l'immoble.

- Amb caràcter excepcional

Obres parcials o circumstancials de consolidació, en casos excepcionals, quan no estigui prevista l'expropiació, cessió gratuïta o enderroc de la finca en el termini de vigència d'aquest POUM.

c. El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

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



3. Usos i activitats.

- a. Els usos i activitats autoritzats per la corresponent llicència, que s'exerceixin dins d'un edifici o instal·lació en situació de fora d'ordenació, podran continuar realitzant-se fins que no s'hagi de dur a terme l'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderroc o cessament (de l'activitat).
- b. Les modificacions de l'activitat existent amb llicència i la instal·lació d'una nova activitat seran autoritzables sempre i quan no comporti la realització d'obres prohibides i admeses en la zona que es tracti, i no dificulti l'execució del planejament. L'autorització es realitzarà mitjançant llicència a precari, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d. del present article.
- c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre i quan no generin atorgament de nova llicència.
- d. L'autorització per a la instal·lació d'un ús o activitat en un edifici o instal·lació fora d'ordenació no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.

4. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest POUM, podran mantenir-se mentre no s'executin obres de nova planta, adicions o ampliacions de l'edificació principal, o obres de reforma de l'edificació existent en més d'un 50%, tan si es realitzen en una o diverses fases. Quan les parts dels jardins afectats per la nova alineació suposin més d'un 10% de l'amplada del vial en que cal entendre que afecten la funcionalitat de la vialitat, només es podran atorgar llicències de manteniment però no de rehabilitació.

5. En les finques edificades amb tipologia de "casa amb pati anterior", en les que aquest està afectat per alineació de vial, solament s'exigirà la cessió del sòl afectat i el compliment de l'alineació definida per aquest POUM, quan es produeixi la substitució de l'edificació actualment existent.

article 26. Usos i obres de caràcter provisional.

Es pot autoritzar de donar al sòl els usos provisionals i de fer-hi les obres de caràcter provisional que no siguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial ni pel planejament territorial, urbanístic o sectorial i que no hagin de dificultar l'execució d'aquests planejaments, tant en sòl urbanitzable delimitat, sense pla parcial urbanístic aprovat, com en terrenys emplaçats en qualsevol classe de sòl que estiguin afectats per sistemes urbanístics generals o locals, mentre no s'hi hagi



iniciat un procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació, tal i com estableix l'art. 53 del DLeg 1/2010.

article 27. Edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

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

2. Als efectes del que estableix el punt anterior s'entenen per condicions bàsiques del nou planejament les determinacions sobre altura, volum, ocupació màxima permesa de les parcel·les, situació de les edificacions, nombre d'habitatsges i coeficient d'edificabilitat neta de la zona aplicada a la parcel·la, o ús compatible en la mesura que siguin aplicables per a la classe de sòl de què es tracti.

article 28. Règim jurídic aplicable als edificis i instal·lacions en situació de volum o ús disconforme

1. Obres.

a. S'autoritzaran obres de consolidació i rehabilitació de l'edifici en situació de volum disconforme, sempre i quan no sobrepassin l'edificabilitat màxima del solar i que es compleixin totes les condicions i paràmetres que incideixin sobre la configuració de l'espai públic (separacions al carrer o vial, alçades, alineació de l'edifici, composició de façana, ...) En particular, s'estarà al que estableix específicament la legislació d'autopistes i la de carreteres pel que fa les zones afectades, línia d'edificació i supòsits de denegació d'autorització per previsió d'obres futures.

2. Usos i activitats.

a. Quan l'ús no sigui compatible amb la zona, s'haurà d'aplicar el règim dels edificis fora d'ordenació establert per la legislació vigent.

b. Quan la disconformitat radiqui en l'ús, podrà mantenir-se l'existent mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que aquest fos industrial, s'haurà d'adoptar als límits de molèstia de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona estableixi aquest POUM i les Ordenances Reguladores corresponents.



c. En cas d'activitats en situació d'ús disconforme s'aplicaran les actuacions que es prevegin en les Disposicions Transitòries d'aquest POUM, planejament que el desenvolupi o de les ordenances reguladores.

En qualsevol cas, aquest ús s'haurà d'adaptar als límits d'incidència sobre l'entorn que s'estableixin per a cada zona en l'ordenança reguladora corresponent.

d. Pel que fa a la possible instal·lació de noves activitats en edificis en volum disconforme però admesos a la zona, es podrà concedir llicència d'acord amb el que determina la legislació urbanística general vigent d'aplicació sempre i quan no es requereixi una llicència d'obres que no s'ajusti a les determinacions establertes a l'apartat 1 d'aquest article, i que la nova activitat s'ajusti a les condicions bàsiques definides per aquest POUM.

article 29. Edificis i instal·lacions incloses dins d'un sector de planejament o polígon d'execució

Els edificis o les instal·lacions anteriors a l'entrada en vigor d'aquest POUM que estiguin dintre d'un sector de planejament o polígon d'execució definit pel present POUM o planejament que el desenvolupi es troben subjectes a les següents situacions generals:

1. Edificis i instal·lacions inclosos dins d'un sector de planejament.

a. Fins a la redacció del planejament derivat que la desenvolupi

- Donat que encara no està definida definitivament l'ordenació urbanística del sector, i per tant, no s'ha determinat la localització dels sistemes a cedir o a expropiar ni les determinacions bàsiques de l'edificació, en aquestes àrees no es podrà atorgar cap llicència d'obra o activitat.
- No obstant, en sòl urbà la fitxa de l'àrea a desenvolupar, d'acord amb els Annexes Normatius d'aquestes NNUU, podrà establir un règim transitori particular per a l'autorització d'obres i usos a precari.
- Es podrà autoritzar l'ús del sòl amb caràcter provisional d'acord amb l'article 53 i següents del DLeg 1/2010.

b. Durant la tramitació del planejament de desenvolupament.

- Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu el planejament de desenvolupament i prèviament a l'execució del planejament.



- S'estarà a les normes sobre edificis en situació de fora d'ordenació o volum disconforme que s'han establert en els articles anteriors, a no ser que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per al Sector que es tracti.

2. Edificis i instal·lacions dins d'un Polígon d'Actuació. Aquest règim no s'aplicarà als edificis i instal·lacions que l'instrument d'execució declari compatibles amb l'ordenació.

a. Fins a la redacció de l'instrument d'execució (reparcel·lació o expropiació)

- S'estarà a les normes sobre edificis en situació de volum disconforme o fora d'ordenació que s'han establert en els articles anteriors.

b. Durant la tramitació del instrument d'execució.

- Caldrà estar al que determini l'acord de suspensió de llicències.

c. Un cop sigui executiu l'instrument de d'execució.

- S'estarà al que es determini en el propi instrument d'execució.

article 30. Règim transitori

En qualsevol cas, les previsions oportunes per resoldre totes les qüestions que aquest POUM o el seu planejament de desenvolupament plantegin respecte als edificis, instal·lacions i usos preexistents, estaran contemplades en les Disposicions Transitòries d'aquestes NNUU o en els seus annexos normatius, així com en les transitòries del planejament de desenvolupament que s'aprovi.

SECCIÓ SEGONA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES I SANCIONS

article 31. Infracció urbanística

1. Constituirà infracció urbanística tota vulneració de les prescripcions contingudes en el present POUM, planejament derivat que el desenvolupi, NNUU i ordenances reguladores i que estiguin subjectes a sanció de conformitat amb el que determina la legislació urbanística general vigent d'aplicació i d'acord amb la tipificació establerta per aquestes disposicions.

2. Les infraccions urbanístiques comportaran, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació, la imposició de sancions als responsables, així com també l'obligació de



rescabament de danys i indemnitzacions dels perjudicis a càrrec d'aquests, tot això amb independència de les mesures de protecció de la legalitat urbanística previstes per la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

MARÇ 2013



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

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 32. Regulació paramètrica general

1. L'ordenació dels paràmetres i les condicions d'aplicació del POUM es defineixen en cada capítol del present Títol, segons els diferents elements que intervenen en la formació de la ciutat: parcel·lació, edificació i ús.

Per tant, els paràmetres reguladors d'aquest POUM es divideixen en:

a. Paràmetres que regulen la parcel·lació.

Inclou les determinacions que s'han de complir en la formació dels nous processos de parcel·lació o reparcel·lació per poder-se incorporar plenament al procés de consolidació urbana.

b. Paràmetres que regulen l'edificació.

Inclou de forma classificada aquells paràmetres que regulen les condicions de la construcció i edificació. Els paràmetres que regulen l'edificació, es divideixen segons la referència específica que en cada cas es determina: el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament dita. Atenent a aquests diferents referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en:

- Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten a una globalitat o conjunt de superfície que s'anomena sector.

- Paràmetres referits al carrer. Inclou aquelles condicions que principalment afecten a la definició de l'espai viari sobre el que s'edificaran les diferents construccions.

- Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten a la formació de les diferents illes que configuren els diferents teixits urbans de la població.

- Paràmetres referits a la parcel·la. Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de sòl, edificable o no, que s'anomena parcel·la.

- Paràmetres referits a l'edificació. Inclou les condicions que serveixen per regular la construcció pròpiament dita a l'interior d'una parcel·la.

c. Paràmetres reguladors d'usos i activitats.

- Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, atenent a la seva funció urbanística o a la seva funció específica de l'activitat a desenvolupar, dintre de les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.



2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de forma genèrica les condicions generals de les diferents zones excepte quan les condicions particulars d'una zona concreta es determini el contrari o quan no siguin d'aplicació en una zona concreta.

3. D'acord amb la naturalesa pròpia del Sòl NU, aquest POUM estableix en el Capítol quart d'aquest Títol, els paràmetres i condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquesta classe de sòl.

MARÇ 2013



CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARAMETRES QUE REGULEN LA PARCEL·LACIÓ

article 33. Parcel·lació i reparcel·lació

1. S'entén per parcel·lació la modificació de l'estructura parcel·lària (divisió o subdivisió) d'una parcel·la en dues o més i que no estiguin contemplades en allò que es descriu en l'apartat següent sobre reparcel·lació, iguals o superiors a la parcel·la mínima establerta en la zona. Qualsevol parcel·lació queda subjecte a prèvia llicència urbanística. Aquestes possibles transformacions de les parcel·les no seran considerades als efectes de planejament i edificació si s'han executat sense la preceptiva llicència.

2. S'entén per reparcel·lació l'agrupació de finques compreses en un polígon d'actuació per a la seva nova divisió ajustada al POUM, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats, en proporció als seus respectius drets.

article 34. Parcel·la

1. És la porció de sòl, edificable o no, que constitueix una unitat registral. Es considera "parcel·la existent" o "parcel·la actual", als efectes d'aquestes NNUU, aquella parcel·la que ostenta una data, segons la seva situació registral o, segons és reflectida en escriptura pública, anterior a la data d'aprovació inicial d'aquest POUM.

2. Per a ésser edificables les parcel·les hauran de complir les condicions assenyalades a l'article 49.1 d'aquestes NNUU.

3. Les façanes a passatges seran considerades com a accessòries de la façana principal, a carrer que es aquella que atorga la condició de solar i que determina les condicions edificatòries principals de la parcel·la. Els carrers de menys de 4,00 m tindran la consideració de passatge.

4. Per a cada zona es fixen les condicions paramètriques de parcel·lació (superfície, façana, etc.), amb la finalitat de garantir la possibilitat d'una edificació idònia. Aquestes condicions de les parcel·les seran de prèvia i inexcusable observància, quan s'hagi verificat el compliment de les condicions d'edificabilitat de cada solar.



article 35. Parcel·la mínima

És la unitat de sòl mínima edificable, definida a cada zona mitjançant superfície i/o longitud dels seus límits. Les parcel·les mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat en el moment d'inscripció de la parcel·la com a finca registral.

article 36. Front de parcel·la

És la partió o límit de la parcel·la amb el carrer. El front o façana mínima de parcel·la es considerarà com paràmetre mínim per edificar.

article 37. Fons de parcel·la

Es la partió o límit de la parcel·la contraposada a la línia del front. En general serà una línia sensiblement assimilable a una paral·lela convergent o divergent amb el front. En el cas de no paral·lelisme entre front i fons de parcel·la es considerarà com a fons la línia que geomètricament sigui assimilable.

article 38. Fondària de parcel·la

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



CAPÍTOL TERCER. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR

Article 39. Edificació

1. S'entén per edificació el procés de construcció en ús de l'edificabilitat concedida pel POUM a les parcel·les definides com a zona edificable.
2. L'edificabilitat s'ordena segons aquestes NNUU, les disposicions generals referents als usos, tipus d'ordenació i zones edificables establertes al POUM i les Ordenances d'Edificació específiques per a cada zona edificable.

article 40. Índex d'edificabilitat bruta

1. És l'índex que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície computable d'un sector de desenvolupament. No computen a efectes d'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta els sòls de domini públic natural ni aquells terrenys que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues d'acord amb l'article 120, apartats 4 i 5, del DLeg 1/2010. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl ($m^2 \text{ st} / m^2 \text{ sòl}$).

article 41. Índex complementari d'edificabilitat bruta

1. És cada uns dels índex d'edificabilitat bruta que determina el sostre màxim edificable destinat exclusivament a cadascun dels usos concrets que s'assenyalen per a cada sector de desenvolupament. Aquest coeficients mai podran augmentar el nombre màxim d'habitatges que resultin per aplicació dels coeficients de densitat d'habitatges per cada sector o polígon. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl ($m^2 \text{ st}/m^2 \text{ sòl}$).

article 42. Densitat màxima d'habitatges

1. Densitat bruta: és el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector o polígon en relació a tota la seva superfície computable. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl (hab./Ha).



2. Densitat neta: és el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació a tota la seva superfície construïda. Les unitats venen donades en nombre d'habitatges per m² de sostre construït (hab./m² de sostre).

article 43. Edificabilitat màxima de sector

És la superfície absoluta màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²). L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterranis, cossos sortints, sotacoberta (golfes), etc.) es comptabilitzarà segons el que s'assenyala a cada un dels paràmetres i condicions diferents de cada zona.

Les edificabilitats corresponents a plantes baixes quan estan situades en patis d'illa, golfes i soterranis computen als efectes d'aprofitament urbanístic. En cas de contenir usos complementaris del sostre situat a les plantes superiors com poden ser aparcaments o magatzems, aquestes edificabilitats no es computaran.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

article 44. Alineació de vial

1. És el pla que estableix, al llarg dels carrers, places i altres elements associats a la vialitat, els límits entre el sistema de mobilitat i les parcel·les. Ve determinat en els plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2.000 i sèrie P9 a escala 1/1.000.

2. L'alineació dels edificis que confronten amb un sòl destinat al sistema d'espais lliures, precisarà prèviament del corresponent projecte d'urbanització d'aquest espai lliure o la definició d'alineacions i rasants per part dels Serveis Tècnics Municipals, amb l'avinentesa que la superfície d'aquest espai lliure no es pot veure reduïda per la urbanització resultant.

article 45. Rasants de vial

1. És la línia que fixa per cada punt l'altimetria al pla de l'alineació del vial.



2. Es determina pràcticament com la intersecció del pla de l'alineació de vial amb la superfície de la vorera definitivament urbanitzada.

3. Com que cada carrer disposa d'un mínim de dues voreres, existeixen també dues rasants diferents de carrer a cada cantó.

article 46. Rasant d'eix de vial

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

article 47. Amplada de vial

1. S'entén per amplada d'un vial la distància mínima mesurada entre les alineacions, enfrontades, del mateix vial, incloses les voreres.

2. L'amplada de vial es considera un valor uniforme per trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de vial enfrontades no paral·leles, es considerarà com amplada de vial la distància més petita entre fronts del tram.

article 48. Alineació de l'edificació

1. És la línia on s'ha de situar la façana d'un edifici, coincidint o no amb l'alineació de vial .

2. Aquesta alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000, per aquelles zones en les que la posició de l'edifici se situa respecte l'alineació de vial.

article 49. Alçada reguladora referida al carrer

1. És la mesura vertical, presa des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, fins la intersecció del pla exterior de façana amb el pla exterior de la coberta (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en un front concret de carrer.



3. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el nombre de plantes màxim assenyalat en el plànols d'ordenació segons el següent quadre general:

Nombre màxim de plantes	Ús residencial	Ús industrial	Ús Terciari
1 (PB)	4'00 m	6,00 m(*)	4,00 m
2 (PB + 1)	7,50 m	12,00 m	7,50 m
3 (PB + 2)	10,70 m	-	-
4 (PB + 3)	13,90 m	-	-

Els edificis amb més plantes permeses que les indicades en aquest quadre incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3,20m més per cada planta.

Dins de cada zona es poden establir correspondències diferents i específiques entre els usos predominants.

(*) Per a les activitats de logística i magatzem es podrà arribar fins a l'alçada reguladora màxima de 12 m.

4. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements enumerats en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 81 d'aquestes NNUU.

5. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre respecte la cota de l'alçada reguladora mesurada des de el carrer.

6. En els edificis d'us industrial o terciari tipus nau, l'alçada reguladora màxima es mesurarà incloent el carener més alt de la coberta de l'edifici.

7. S'anomena alçada reguladora absoluta a la mesura vertical presa, en el pla exterior de la façana des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, que no pot ésser ultrapassada per cap element constructiu, és a dir que engloba cobertes, baranes, ràfecs i qualsevol altre element.



article 50. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer aplicable al tipus d'ordenació segons alineació de vial.

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

1. Edificis amb front a un sol carrer

- a. Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 60 cm. entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
- b. Si la diferència de nivell de la rasant de l'alineació de vial entre el punt mig del front de la parcel·la i l'extrem més desfavorable és superior a 60 cm., l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 60 cm. per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
- c. Quan per aplicació d'aquesta norma resulti part de l'edifici amb una alçada de planta baixa més alta de la màxima permesa a la zona o amb desnivell respecte a la rasant del vial, fora del límit de 60 cm. per sobre o per sota de la rasant del vial, l'edifici s'haurà d'escalonar i, a cadascun dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors.
- d. En el cas extrem en què l'esglaonament de l'edifici sigui manifestament incompatible amb el seu us o tipologia edificatòria, es consideraran solucions alternatives que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants i que no impliquin un augment d'edificabilitat respecte al supòsit de què la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.

2. Edificis amb front a dos o més carrers que facin cantonada o xamfrà

- a. S'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal. En el cas que el tipus de parcel·la no tingui aquesta condició diferenciada respecte el front de carrer, s'operarà amb el conjunt desenvolupat de les façanes com si fossin una sola.

3. Edificis amb front a dos o més carrers que no facin cantonada o xamfrà

- a. En cada front de carrer es determinarà el punt de l'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors d'una forma independent.
- b. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i en el cas d'illes compactes, fins el lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació.



4. En el cas que l'edificació doni front a un espai lliure d'edificació i sigui d'aplicació aquest paràmetre, l'alçada s'aplicarà sobre la rasant definida per la urbanització de l'espai lliure i no pas per la del vial o carrer, sempre que no resulti una alçada reguladora superior a 2,8 m. en el punt extrem per sobre de la rasant del carrer.

5. En la sol·licitud de llicència d'obres, en els plànols del projecte d'edificació, el nivell del punt d'aplicació de l'alçada reguladora es referirà al nivell de les rasants dels carrers. L'acompliment d'aquest article haurà d'ésser objecte de demostració clara en els esmentats plànols del projecte.

article 51. Nombre de plantes referida al carrer aplicable al tipus d'ordenació segons alíneació de vial.

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat.
2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000.
3. L'esgotament del nombre de plantes màxim permès que s'assenyala en els plànols d'ordenació està condicionat per a l'amplada de la parcel·lació actual de forma que les parcel·les amb front < 6m, el nombre màxim de plantes serà PB + 2. S'eximirà d'aquesta condició aquelles parcel·les que estiguin en alguna de les següents condicions:
 - a. Les parcel·les situades entre dos edificacions que tinguin, les dues, un nombre mínim de plantes de Pb+3.
 - b. Les parcel·les que tinguin alguna de les parcel·les veïnes ja edificada. En aquest cas podran ajustar la seva alçada fins l'alçada d'aquesta construcció amb una planta més i sense sobrepassar l'alçada reguladora màxima permesa pel POUM.
 - c. En qualsevol cas, i sempre que no se superi l'alçada reguladora màxima, es permetran aquelles edificacions que tapin mitgeres existents, tractant la possible nova mitgera amb acabats materials de la mateixa qualitat de la façana.
4. El nombre de plantes màxim referit al carrer s'estableix en aquest POUM en funció de les tipologies edificatòries urbanes existents i de les amplades de carrer. Quan per algun nou planejament derivat desenvolupat s'estableixen noves ordenacions en el sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada reguladora màxima en funció de les tipologies de l'entorn i de l'amplada del carrer, definida entre façanes d'edificis, de forma que es respectin les següents correspondències:



Amplada de vial	Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
< 8 m	2(PB + 1)	7,50 m
8 < a < 10	3(PB + 2)	10,70 m
10 < a < 15	4(PB + 3)	13,90 m
15 < a < 20	5(PB + 4)	17,10 m
20 < a < 30	6(PB + 5)	20,30 m
30 < a	7(PB + 6)	23,50 m

5. De l'anterior condició s'exceptuen aquelles edificacions que es preveu la seva rehabilitació segons els criteris establerts en aquest POUM o en l'ordenació posterior d'un sector de desenvolupament, i en aquelles edificacions que ocupin llocs singulars i oberts del territori o de la trama urbana i en els que una major alçada quedi justificada per la singularitat i significació de l'edificació o del lloc concret.

6. En els sectors industrials o terciaris de nou desenvolupament el nombre de plantes màxim ve regulat en l'article o annex que fa referència a les condicions d'ordenació del sector.

article 52. Planta baixa referida al carrer aplicable al tipus d'ordenació segons alíneació de vial.

1. La planta baixa d'un edifici referida al carrer és aquella el paviment de la qual està situada entre seixanta centímetres (60 cm) per sobre o per sota de la rasant de l'alíneació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que donin front simultàniament a dos vials oposats, la cota de planta baixa es referirà a cada front, com si es tractés de dues parcel·les de fondària fins al punt mig de l'illa. Si l'edificació es compacta i dona front a dos carrers només es determinarà una única planta baixa que serà la situada a cota més baixa, evitant l'esglaonament de l'edifici en sentit longitudinal als dos vials oposats.

article 53. Front principal i front secundari aplicable al tipus d'ordenació segons alíneació de vial.

1. Ostenten la condició de front principal i front secundari aquells solars o edificis que donin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els que el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.



2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el que s'aplica la fondària edificable. A partir d'aquesta i de l'alçada reguladora màxima corresponent es defineix l'edificabilitat de la parcel·la.

3. Sobre el front secundari (per negació, el que no és principal), no es defineix cap fondària edificable. La condició de front secundari garanteix l'edificabilitat en la planta baixa de la parcel·la, amb un màxim fins la fondària edificable definida en aquest front de carrer.

4. En les edificacions amb front principal i front secundari, la condició que defineix la coberta inclinada sols s'aplicarà sobre el front principal, excepte en les parcel·les amb front principal superior a 9 m.

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

article 54. Fondària edificable

1. És la dimensió normal a l'alineació de l'edifici que limita l'edificació per la part posterior i defineix l'alineació posterior de l'edificació i que en general coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000.

3. La fondària assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000, s'ha precisat d'acord amb l'estructura de la propietat del sòl existent en els plànols cadastrals. Aquesta fondària es podrà reajustar en els següents casos:

a. Ortogonalització del fons. L'alineació del pati d'illa es podrà ortogonalitzar en una parcel·la respecte les seves mitgeres, a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa, sempre i quan no suposin distorsions de més d'un metre respecte l'alineació de les parcel·les veïnes. En cas l'ortogonalització suposarà major edificabilitat que d'assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000.

b. Modificació de l'estructura de la propietat en les parcel·les situades en cantonada, resultat d'una reparcel·lació, agrupació de parcel·les o error de l'estructura parcel·laria del cadastre actual. En les cantonades, en les que els dos fronts tenen la condició de front principal (això és, que es permet el gir de l'edificació ocupant el 100% dels dos fronts) i en les que es produeixi una agrupació parcel·laria, la nova fondària màxima serà la següent:

- La que resulti de perllongar les fondàries assenyalades en les edificacions veïnes a la cantonada.



- En cap cas disminuiran les condicions de gaudiment del pati d'illa de cap parcel·la aliena a la nova agrupació parcel·lària.
 - La nova fondària edificable, en el cas en què en cada front de vial de la cantonada s'assenyalin alçades reguladores màximes diferents, la fondària edificable del front de més alçada no podrà ser superior a 1,5 vegades l'amplada del carrer més estret.
- c. Ampliació de la fondària d'una parcel·la situada enmig d'un front de carrer produïda per error en el parcel·lari del cadastre o per agrupació amb un altra parcel·la. En aquest cas la nova fondària edificable es podrà ajustar a la definida per les edificacions veïnes

4. L'ajust de la fondària previst en l'apartat anterior requerirà la tramitació per part de l'Ajuntament del corresponent annex a la llicència d'obres, que reguli la nova edificabilitat reconeguda en els apartats anteriors, segons els criteris referents a afectació de veïns o complexitat de la volumetria resultant.

5. La fondària edificable, si en la regulació d'una zona no s'estableix el contrari, tan sols podrà ser sobrepassada per sobre de la planta baixa amb cossos sortints oberts i elements puntuals sortints.

6. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables en les condicions definides pel mateix pati d'illa, encara que per un altra alineació de vial al que no donessin front, es situessin dintre d'un altra fondària diferent al front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran i a la mateixa restricció es subjectaran, les parts de parcel·la compreses entre el fons de les parcel·les que no arribin a la fondària edificable i el límit del pati d'illa.

article 55. Pati d'illa

1. Està format pel conjunt de les porcions de les parcel·les que:
 - a. ultrapassin la fondària edificable
 - b. estan compreses entre les fondàries edificables i els fronts que no tenen la condició de front principal d'edificació.
 - c. estiguin situades davant la parcel·la però a l'altra cantó del vial

Aquest pati d'illa tindrà la consideració d'espai lliure no edificable i serà representat amb la clau corresponent de la zona predominant però acabada amb el dígit 0.

2. En els diferents patis d'illa establerts com a conseqüència d'aquest article serà obligatori el manteniment i millora de la vegetació existent.



3. Atenent a les diferents condicions de cada parcel·la (forma, dimensions, extensió, etc.) s'admet en alguns casos una ocupació parcial i limitada d'aquest pati d'illa, sempre amb edificacions auxiliars i mai independents, d'acord amb les condicions generals que s'enumeren a continuació i les limitacions particulars que s'estableixin per a cada clau.

4. Les edificacions auxiliars a realitzar, en qualsevol dels casos en els que sigui possible l'ocupació parcial i limitada del pati d'illa estaran sempre adossades, be a l'edifici principal o be al fons de parcel·la, i compliran les següents condicions:

a. Si l'edificació auxiliar se situa en perllongació de la planta baixa, l'alçada màxima de les edificacions permeses en els patis d'illa no serà superior a la definida per la planta baixa de cada zona i referida respecte a la rasant de l'alineació de vial de cada front de parcel·la. La coberta de l'edificació auxiliar serà un terrat pla.

b. Si és una edificació auxiliar situada adossada al fons de la parcel·la, l'alçada màxima serà de 3,5 m inclosa tota la coberta. Aquesta coberta serà un terrat pla no transitible.

c. Es permet la construcció d'escales lleugeres que possibilitin l'accés des de la planta primera fins els nivells inferiors, existents en el pati interior d'illa. Aquesta ocupació de les escales computarà a efectes d'ocupació màxima, podent-se sobrepassar, en aquest cas, el límit de 3 m del fons dels elements auxiliars als patis.

5. La rasant del pati d'illa (amb les adaptacions topogràfiques regulades a l'article 72.3) i per tant de les seves possibles edificacions auxiliars, només es podrà entendre referida a la rasant d'un carrer, fins a la profunditat igual a la meitat de la distància entre les dues alineacions interiors del pati d'illa oposades. Així doncs, si una parcel·la sobrepassa en profunditat aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa enfrontades, haurà d'ajustar-se en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi doni front. En casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta profunditat límit s'haurà de reduir, de manera que l'edificació al pati interior d'illa no ultrapassi un pla ideal traçat a 45°, mesurats des de l'alçada màxima corresponent a la planta baixa en el límit edificable de la parcel·la oposada. En qualsevol cas, quan existeixin forts desnivells topogràfics, es vetllarà perquè la potencial ocupació parcial i limitada en planta baixa d'un pati d'illa parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i ventilació de les plantes pis incloses dintre de la fondària edificable d'altres edificacions del seu entorn.

6. L'ocupació dels patis d'illa amb edificacions situades en plantes soterrani s'ajustaran a les següents condicions:

a. En els patis d'illa només es permet l'ocupació amb una planta soterrani. Excepcionalment s'admetran més plantes soterrani si es destinen únicament a aparcament en el subsòl.

b. El nombre màxim de soterranis privats serà de 3 plantes.



- c. Les plantes soterrani que es construeixin en un pati d'illa que presenti una significativa presència de vegetació, s'executaran de forma que disposin d'un gruix de terres mínim de 100 cm. A la part superior, que permeti la plantació de vegetació i que tinguin la consideració de soterrani respecte a la rasant de les parcel·les veïnes.
- d. Totes les plantes soterrani permeses s'ajustaran al que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació i als paràmetres reguladors d'usos i activitats, regulats en aquest Títol II del POUM.

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

article 56. Solar

1. Tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta POUM els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:

a. Que afrontin amb una via que estigui urbanitzada d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica:

- accés rodat pavimentat
- accés de vianants pavimentat
- encintat de vorals

b. Que disposin dels següents serveis urbanístics bàsics :

- xarxa de subministrament d'energia elèctrica
- abastament d'aigües
- enllumenat públic
- xarxa de sanejament

Aquest precepte no s'aplica al sòl classificat pel planejament urbanístic general com a urbanitzable o com a no urbanitzable que confronti amb carreteres i vies de connexió inter – local i amb vials que delimitin el sòl urbà.

c. Que tinguin assenyalades alineacions i rasants.

d. Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.

e. Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir altres terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2. Això no obstant, s'atorgarà llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan hi concorrin les circumstàncies següents:



- a. Que estigui aprovat inicialment el corresponent Projecte d'Urbanització o presentada la llicència d'obres de serveis i urbanització corresponents.
- b. Que s'asseguri l'execució simultània o successiva de la urbanització en un termini que no excedeixi de tres mesos de l'acabament de l'edificació mitjançant la constitució de caució en metàl·lic i en fons públics dipositats a la Caixa General de Dipòsits o a la Corporació Municipal, aval bancari o hipoteca. La garantia no serà de quantia inferior a l'import calculat de les obres d'urbanització pendents imputables al sol·licitant i, amb aquesta finalitat, en el procediment d'atorgament de la llicència, segons Informe dels Tècnics Municipals sobre aquests extrems.

En tant no es constitueixi la garantia, no s'atorgarà la llicència.

En qualsevol cas, i d'acord amb la legislació urbanística general vigent d'aplicació, no es permetrà l'ocupació dels edificis fins que no estigui completament acabada l'obra urbanitzadora.

article 57. Índex d'edificabilitat neta o de parcel·la

1. És l'índex que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

article 58. Edificabilitat màxima de parcel·la

1. S'entén per edificabilitat màxima de parcel·la el sostre màxim que pot assolir una parcel·la resultat de multiplicar la seva superfície pel seu índex d'edificabilitat neta o de parcel·la. S'expressa en metres quadrats (m^2).
2. En les zones en les que l'edificabilitat es calcula a partir de la fondària i el nombre de plantes edificables, aquesta és l'única que es pot fer servir a efectes de compensació, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat del volum sotacoberta (golfes), ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.
3. En aquelles parcel·les en les que l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un determinat índex d'edificabilitat neta o de parcel·la, en el còmput de l'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies construïdes de totes les plantes, incloent els patis de llum, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part del volum sotacoberta (golfes) amb una alçada superior a 1,90 m. S'exclou la superfície en projecció dels ràfecs de coberta). Les plantes soterrani no computen si es tracta d'usos complementaris i han de computar si es tracta d'usos principals amb aprofitament urbanístic.



4. En les parcel·les en pendent, l'edificabilitat màxima a assolir no superarà mai la que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

article 59. Índex de volum edificable net o de parcel·la

1. És l'índex que relaciona el volum edificable d'una parcel·la amb la seva superfície. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

article 60. Índex d'edificabilitat complementari net o de parcel·la

1. És l'índex d'edificabilitat neta que determina el sostre edificable destinat exclusivament a cadascun dels usos concrets assenyalats a cada parcel·la. L'índex complementari net mai podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels índexs de densitat d'habitatges net. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2st/m^2s).

article 61. Densitat màxima d'habitatges neta

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva superfície construïda.

Als efectes del present article s'entén per superfície construïda de l'edifici la resultant de multiplicar el gàlib edificable reflectit en els plànols d'ordenació pel nombre de plantes. S'exclou del comput la planta sotaberta.

article 62. Ocupació màxima de la parcel·la

1. És la superfície màxima resultant de la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació (tant el principal com els annexos auxiliars), inclosos els soterranis, els cossos oberts i els elements sortints. Es considera que no formen part del volum d'edificació les superfícies a l'aire lliure condicionades per a usos específics com ara piscines, pistes esportives, etc. si formen part del volum edificat els locals coberts auxiliars d'aquesta superfície.

2. L'ocupació màxima de la parcel·la es regula, segons un percentatge màxim que relaciona la superfície que ocupa l'edificació amb la superfície de la parcel·la. Aquest percentatge, s'estableix en cada zona en aquestes NNUU o en els plànols d'ordenació de la sèrie P8 - P9, segons la posició – ocupació màxima grafiada en els mateixos.



3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà ser major per a les plantes soterrani tan sols quan s'indiqui específicament en cada zona o en els plànols d'ordenació.
4. No es comptabilitza a efectes d'ocupació els accessos directes des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, en el cas que la zona ho permeti.
5. En els terrenys amb pendents superiors al 30 % es disminuirà l'ocupació 1/3 i ½ per terrenys amb pendents superiors al 50 %.

article 63. Sòl de parcel·la lliure d'edificació

1. Són els espais lliures d'edificació, be per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc.) o be perquè estan classificats amb la clau corresponent de la zona predominant però acabada amb el dígit 0.
2. Pel que fa al tractament, utilització i ocupació d'aquests sòls serà aplicable allò que s'estableix en la regulació pròpia de cada zona per als espais lliures d'edificació. En cap cas es podran independitzar d'una parcel·la els espais lliures d'edificació.
3. En els casos en que el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions del mateix s'assimilen a les definides en el paràmetre pati d'illa d'aquestes NNUU.

article 64. Pati anterior, davanter i posterior de parcel·la

1. En aquelles zones en les que l'edificació adopta una forma contínua ocupant tot l'ample de la parcel·la s'estableix la següent diferenciació:
 - a. Pati anterior de parcel·la: és l'espai definit entre l'alineació de vial i la línia d'edificació quan aquesta última està reculada respecte la de l'alineació de vial. Aquest espai serà de caràcter privat, la tanca complirà l'assenyalat en el paràmetre corresponent i els usos admesos estaran únicament al servei de l'edificació a la que pertanyen. Els materials, colors, acabats i condicions de vegetació d'aquest pati anterior, seran tractats de forma que s'integrin en el paisatge urbà del carrer del que formen part.
 - b. Pati davanter de parcel·la: és l'espai vinculat a la parcel·la però situat al davant, just a l'altre costat del vial. Es tracta d'un model de pati que ha perdut actualitat però del qual resten nombrosos casos històrics. En alguns casos s'han fos amb el vial, d'altres no s'ha pogut edificar mai perquè no assoleix les mides de parcel·la mínima i en d'altres s'ha enjardinat privadament.



c. Pati posterior de parcel·la és l'espai definit entre l'alineació posterior definida per la fondària edificable i el fons de parcel·la. El pati posterior de parcel·la, forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i edificació depenen de la forma i grandària del mateix, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa.

2. Les condicions d'edificació del pati anterior, davanter i pati posterior de parcel·la s'estableixen en el plànol de regulació del sòl urbà segons la clau alfanumèrica corresponent. La clau alfanumèrica que regula les esmentades condicions cal interpretar-la segons la definició establerta en les condicions establertes en el paràmetre de pati d'illa d'aquestes NNUU. En cap cas es podran independitzar d'una parcel·la els espais lliures d'edificació.

article 65. Dimensions i mida de la parcel·la

1. Les dimensions i mida de la parcel·la, mínims, es regularan a la normativa específica de cada zona. L'incompliment d'aquestes dimensions mínimes impedirà o restringirà, segons les zones, l'edificació.

2. Les dimensions i mida de la parcel·la fan referència tant a la superfície com al front i fondària de la mateixa.

3. De la condició de disposar de parcel·la mínima per poder construir, quedaran excloses aquelles parcel·les amb dimensions inferiors a les establertes com a mínims, si així ho permeten, explícitament, les normes concretes de cada zona i sempre que pugui justificar-se la seva preexistència registral o escriptura pública anterior a l'aprovació inicial POUM.

article 66. Alçada reguladora referida a la parcel·la

1. És la mesura vertical, en el pla exterior de la façana, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la, fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabat de la teulada (en el cas de coberta inclinada) o el pla superior de l'últim forjat (en el cas de coberta plana o en el cas que entre l'última planta pis i la planta coberta inclinada existeixi un altre forjat construït).

2. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una parcel·la d'una zona concreta.

3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en tot el contorn de l'edificació.



4. L'alçada reguladora màxima referida a parcel·la de les zones on el nombre de plantes màxim s'assenyala en el plànols d'ordenació, es correspon segons les dimensions que s'assenyalen en el següent quadre.

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima referida a la parcel·la
1 (PB)	4,00 m
2 (PB + 1)	7,50 m
3 (PB + 2)	10,70 m
4 (PB + 3)	13,90 m
5 (PB + 4)	17,10 m
6 (PB + 5)	20,30 m
7 (PB + 6)	23,50 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en tres metres més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones d'us industrial o terciari, en els quals que s'estableix en la zona concreta.

5. Les zones on el nombre de plantes màxim no ve definit en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000, aquestes vindran regulades per les condicions d'ordenació de la zona, juntament amb les corresponents alçades reguladores màximes d'aquest article.

6. Per sobre l'alçada reguladora tan sols es permeten els elements definits en el paràmetre de l'edificació sobre el volum màxim d'un edifici definit en l'article 81 d'aquestes NNUU.

7. Aquest paràmetre podrà tenir la consideració de paràmetre complementari de l'alçada reguladora referida a carrer, si així s'especifica en la zona corresponent. La consideració de paràmetre complementari obligarà al compliment del mateix amb una tolerància màxima d'un metre per sobre del paràmetre que complementa.

article 67. Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la

El punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà, en tot el contorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva de la parcel·la un cop condicionat el terreny de la parcel·la, dins dels límits de moviments de terres admesos en el paràmetre corresponent.



article 68. Nombre de plantes referit a la parcel·la

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a efectes d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000

2. En els casos d'edificació aïllada que, per raó del pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa esglaonadament, el nombre de plantes que es construeixin sobre cada una de les parts que tinguin la consideració de planta baixa, es subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, l'esglaonat que es proposi tindrà la limitació addicional de no sobrepassar el nombre màxim de plantes aparents establerts per a cada zona.

3. Es defineix com a nombre de plantes aparent en edificacions aïllades, el nombre de plantes que es materialitzen en l'alçat de l'edifici de més alçada. Aquest paràmetre relaciona directament l'edifici amb l'impacte visual que provoca quan es construeix en parcel·les en pendent.

4. El nombre màxim de plantes aparents serà aquell que resulti d'aplicar una planta més al nombre màxim de plantes permeses en cada zona.

5. Tanmateix, comptabilitzaran a efectes de nombre de plantes aparents:

a. Els murs de contenció en la línia d'alineació a carrer o vial o en l'interior de la parcel·la que superin l'alçada d'1 metre i que en l'alçat quedin a menys de 3 metres de diferència d'alçada respecte al cos principal de l'edifici.

b. Els volums sotacoberta (golfes) que creïn façana, amb una alçada superior a 1m.

6. En els casos en què per raó del pendent del terreny l'edificació es disposi esglaonadament, l'edificabilitat total no superarà en cap cas aquella que resultaria d'edificar en un terreny horitzontal.

7. El nombre de plantes màximes referit a la parcel·la s'estableix en funció de les tipologies urbanes existents en l'entorn i de les condicions naturals del lloc en les que s'ha d'ubicar la nova edificació. Quan per algun nou planejament diferit s'estableixen noves ordenacions, aquestes limitaran la seva alçada en funció d'aquestes condicions



article 69. Planta baixa referida a la parcel·la

1. Té la consideració de planta baixa aquella planta amb un nivell de paviment situat com a màxim un metre per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop condicionat dins dels límits de moviments de terres admesos pel present POUM.
2. La part de planta semi soterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'un metre del nivell exterior del terreny, tindrà en tota aquesta part, la consideració de planta baixa.

article 70. Separacions mínimes

1. És la distància a partir de la qual poden situar-se edificacions, dins d'una parcel·la, respecte als seus límits (façana, laterals i fons) o respecte a les altres construccions possibles en la parcel·la.
2. Els cossos i elements sortints també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, excepte les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, sempre i quan la seva ocupació no siguin superior al 15% del total de l'espai lliure de parcel·la (En les zones industrials les rampes i els soterranis mantindran la separació respecte els límits de les parcel·les establerts en cada zona)
3. Les separacions mínimes aplicables s'estableixen en la normativa pròpia de cada zona.

article 71. Tanques

Mentre la normativa específica de cada zona no estableixi el contrari, les tanques de parcel·la s'ajustaran als següents criteris:

1. Tanques de separació amb espais d'us públic.
 - a. L'alçada de les tanques amb front a espais d'us públic haurà d'ajustar-se, en tota la seva longitud, a la rasant de les seves alineacions del vial.



- b. Malgrat això, en determinats casos s'admetrà recular-la parcialment, amb la finalitat de què es produeixi una millor adaptació entre les edificacions principals, auxiliars i l'alineació a vial.
 - c. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, urbanitzar i mantenir a càrrec de la propietat del sòl privat.
 - d. És obligatòria la creació de tanques entre els espais d'us públics i els espais privats lliures d'edificació de la parcel·la. Excepcionalment s'admetrà la supressió de la tanca quan les condicions d'enjardinament i urbanització de l'espai privat lliure d'edificació s'integrin en l'espai públic urbà al que complementin. La manca de manteniment o l'abandó d'aquest espai lliure privat facultarà a l'Administració per executar el corresponent tancament delimitador amb càrrec al propietari.
 - e. Si la rasant de l'alineació a vial és en pendent, aquestes tanques tindran de promig, una alçada màxima de 1.80 m dels quals només els 80 cm inferiors podran ser massissos i la resta calats o amb materials vegetals.
2. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de terreny.
- a. En les tipologies d'edificació aïllada aquestes tanques compliran les mateixes condicions definides per a les tanques de separació amb els espais d'us públic.
 - b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima de 1,8 m totalment massisses.
3. Tanques de separació entre propietats privades a nivell de plantes pis.
- a. Correspon a les tanques de terrasses d'un mateix edifici o entre propietats diferents a nivell de les plantes pis.
 - b. L'alçada màxima s'estableix en 1,8 m i hauran d'ésser massisses.
 - c. Aquesta alçada màxima quedarà restringida als punts que siguin visibles des del carrer, on prevaldrà l'adaptació amb la composició de la façana i l'alçada màxima establerta pels elements de remat superior de la façana.
4. Es prohibeix la implantació de qualsevol activitat, incloses les instal·lacions de serveis, elements auxiliars, tanques, camins de servei, etc a la zona de domini públic viari. Així mateix, es prohibeix la implantació de construccions, vials o zones d'aparcaments a la zona de servitud.

article 72. Adaptació topogràfica del terreny

1. A efectes de les adaptacions topogràfiques s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme tal qual apareix reflectit a la cartografia pública editada més recent. En els casos on el terreny presenti evidents senyals de transformacions prèvies



i/o acumulacions o excavacions locals de la pròpia parcel·la o del viari, s'entén com a terreny natural la superfície definida per a les cotes existents als vèrtexs del polígon que delimita la parcel·la en les tipologies d'edificació aïllada i el pla inclinat definit per les rasants dels carrers oposats en la tipologia d'alineació a vial.

2. Les plataformes de anivellació de terrenys possibles en les zones edificables amb la tipologia aïllada, destinada a usos residencial o terciari, s'ajustaran a les següents limitacions:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que pugui entendre's com a natural d'acord amb l'apartat anterior serà d'1,2 m per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits.

b. Excepcionalment i únicament en els límits de la parcel·la amb els vials, podran admetre's adaptacions topogràfiques fins 3 m per sobre o per sota de la cota en el límit quan en aquesta zona es materialitzin els moviments de terres previs que ocasionaren la urbanització dels carrers.

c. Les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai provat lliure d'edificació d'una parcel·la, complirà amb la condició addicional de què quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada/base) mesurats des de 1,5 m per sobre de la cota topogràfica inferior del terreny natural. Si no pot complir-se aquesta condició, s'haurà de mantenir el terreny sense terrasses.

3. Les transformacions topogràfiques dels patis d'illa de les zones edificables amb la tipologia d'alineació a carrer, s'ajustarà a les següents limitacions:

a. En general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 52.1 i 52.2 d'aquestes NNUU.

b. Quan per desnivells dels respectius vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior, resultin tenir el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,5 m, s'escalonarà el nivell del pati d'illa per tal de no superar aquesta dimensió en el límit de les dues parcel·les.

c. Excepcionalment, quan la topografia de l'illa i les cotes naturals del terreny dels patis ho justifiqui, a través d'un Estudi annexa a la sol·licitud de llicència d'obres, es podrà situar el nivell del pati d'illa per sota dels nivells determinats en els punts a) i b) anteriors. En aquest cas, la part de planta per sota de la que tingui la condició de planta baixa, segons les determinacions de l'article 52, que resulti tenir el terra a ± 1 m del nivell del pati d'illa, comptabilitzarà, en la seva part habitable, un 50% a efectes d'edificabilitat.

article 73. Unitat mínima de projecte



1. És una condició especial d'ordenació que s'estableix en determinades parcel·les per tal de garantir un desenvolupament adequat de l'edificació inclosa dintre de l'àmbit delimitat. La definició de la Unitat Mínima de Projecte té una doble finalitat: per una part, en les edificacions ja construïdes, garantir que les possibles substitucions parcials es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt; per un altra part, en els solars pendents d'edificar, garantir una imatge unitària i coherent dintre del conjunt de l'àmbit delimitat.
2. Les unitats mínimes de projecte es regulen en les diferents zones o es grafien en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000 amb la clau UMP.
3. La unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte de conjunt contindrà el grau de detall necessari en el que es determini la volumetria de l'edifici o edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, cossos sortints i composició dels forats arquitectònics de la construcció. Si no s'assenyala el contrari en les zones, la unitat mínima de projecte no obliga a una unitat mínima d'edificació, per tant es pot desenvolupar la construcció d'acord amb la divisió de la propietat del sòl inicial o modificada.
4. El projecte conjunt presentat per la totalitat dels propietaris, que afecti a una unitat mínima de projecte haurà d'estar acceptat prèviament per l'Ajuntament, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que afecti.
5. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un projecte unitari i que aquest POUM reconeix en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000, amb la clau UMP, el projecte presentat tindrà la consideració de Unitat Mínima de Projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que faltin a realitzar.
6. En el marc dels sectors de desenvolupament, els polígons d'actuació o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel POUM o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que demostrin la seva qualitat arquitectònica i adaptació a l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, nombre de plantes màxim i ocupació màxima de parcel·la, que determini el document d'ordenació corresponent. En aquest cas si s'escau, es tramitarà el corresponent conveni que l'elevi a la categoria de vinculant.



SECCIÓ CINQUENA DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 74. Posició de l'edificació

1. Es el paràmetre que regula la localització (situació i disposició) relativa que ha d'ocupar l'edificació respecte el vial o la parcel·la.

2. Atenent a les diferents zones establertes en el POUM la localització de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels següents conceptes:
 - a. Ocupació sobre l'alineació de vial. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte les partions veïnes. La posició respecte l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte el vial i el conjunt de la parcel·la.
 - c. Ocupació restringida de l'edifici. En les zones en que s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas es obligatori que l'edifici compleixi totes dues condicions.

article 75. Edificació principal i edificació auxiliar

1. L'edificació principal és la que conté els usos principals.

2. S'entenen com a edificacions auxiliars, al servei de l'edifici o edificis principals d'una parcel·la, els destinats a porteria, garatge particular, maquinària de piscina, guinguetes de control i altres similars. La seva alçada no serà superior a planta baixa.

3. Les edificacions auxiliars no podran constituir mai un element urbanísticament independent de les edificacions principals.



4. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la, on s'estableixin i quantifiquen per coeficient d'edificabilitat i percentatge d'ocupació, seran el resultat de sumar totes les edificacions, tant les principals com les auxiliars.

5. Les edificacions auxiliars en edificació segons tipologia aïllada, hauran de mantenir també les separacions als límits establerts en cada zona, excepte quan per raons de desnivell entre la cota de la parcel·la i la rasant del carrer aparegui un mur de contenció d'una alçada suficient que permeti ubicar adossat al mateix mur de contenció l'edificació auxiliar. Tanmateix en la regulació de les zones d'us industrials i terciari es permetrà la construcció d'edificacions auxiliars mínimes i integrades a la tanca, únicament quan vagin destinades al control d'entrada i sortida de vehicles.

6. Les edificacions auxiliars que es puguin realitzar en el pati d'illa venen regulades en el paràmetre corresponent al pati d'illa d'aquestes NNUU.

article 76. Planta baixa

1. Té aquesta consideració la planta de l'edifici en relació més directa amb la rasant de carrer o terreny confrontant, i és l'element de l'edifici que relaciona la resta d'edificació possible amb l'entorn urbà més immediat.

2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari s'aplicaran els següents criteris:

a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,5 m. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes baixes més altes que aquest màxim establert estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent-se que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada. La condició anterior no serà d'aplicació per a les edificacions industrials.

b. L'alçada lliure mínima de les plantes baixes, des de la cota del paviment de la planta baixa fins sota el sostre de la planta baixa, s'estableix en funció dels usos admesos a les diferents zones. Si la normativa de la zona concreta no estableix res al contrari serà de 2,75 m. per a les zones 5- (unitats de residència aïllada), 4- (unitats de residència agrupada en filera) i 1- (residencial històric) i de 3,5 m. per la resta de les tipologies residencials (2- i 3-).

3. No s'admet la planta entresol, entesa com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una certa alçada divideix parcialment un local que no té accés independent des de l'exterior.

4. Si la normativa específica d'una nova zona admet la construcció d'entresols, aquests hauran d'acomplir les següents condicions:



- a. Se separaran, com a mínim, 3 m. del pla de la façana amb front a la via pública.
- b. La seva superfície comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat.
- c. El seu ús vindrà directament relacionat amb el que es desenvolupi en la planta immediatament inferior.
- d. L'alçada lliure mínima serà de 2,5 m.

5. En els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000 s'assenyalen els porxos o passos possibles en planta baixa que són determinats per aquest POUM i que s'han de mantenir o respectar. La identificació dels mateixos es defineix en la llegenda dels esmentats plànols.

article 77. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota la que té la consideració de planta baixa.
2. En les plantes amb la consideració de soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge, ni cap altre us residencial.
3. En els soterranis per sota del primer no s'hi podran situar altres activitats que les d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques d'edificis, cambres cuirassades o similars. Aquestes restriccions podran alliberar-se si s'adopten mesures de seguretat contra incendis i d'adequada ventilació i il·luminació dels locals.
4. La regulació de les plantes soterrani s'ajustarà als següents criteris:
 - a. El límit de plantes soterranis no sobrepasarà el de tres nivells, equivalent a nou metres (9 m) de profunditat. Excepcionalment es podrà ampliar a més plantes soterrani prèvia aprovació d'un annex a la llicència d'obres o Pla Especial on es justifiqui que no es produeixen perjudicis per a l'ús públic del subsòl i s'assumeix econòmicament els perjudicis que es poguessin ocasionar.
 - b. L'alçada mínima ve determinada en funció de l'ús a què es destini, establint-la en 2,50 m per a garatges - aparcament i 2,75 m per a la resta d'usos.
 - c. L'alçada màxima serà de 3,0 m. Únicament podrà sobrepassar-se l'alçada màxima de la planta soterrani en aquells casos justificats de necessitat de major alçada per a desenvolupar una determinada activitat, admesa per la legislació sectorial vigent d'aplicació en planta soterrani. La concessió de llicència d'obres per a edificis amb plantes soterrani més altes que el màxim establert, estarà condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitat simultània a la d'obres, entenent que és a través d'ella que es pot produir la justificació de la necessitat de major alçada.



5. L'ocupació de la planta soterrani no podrà sobrepassar l'ocupació màxima permesa en cada zona.
6. Les plantes soterrani no computen a efectes d'edificabilitat de solar o parcel·la , però es considerarà en sectors i polígons amb aprofitament urbanístic delimitat.

article 78. Plantes pis

1. S'entén per plantes pis totes aquelles que estiguin edificades per sobre de la planta que tingui la consideració de planta baixa, excepte la planta situada dins el volum que tingui la consideració de sotacoberta (golfes).
2. Si la normativa específica de cada zona no estableix el contrari, l'alçada mínima de les plantes pis serà de 2,75 m., mesurats de terra a sostre. No s'estableix alçada màxima de les plantes pis, estant aquestes indirectament restringides per a la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada zona.

article 79. Pla de coberta

1. És el pla terminal superior de l'edifici que té la finalitat bàsica de protegir la edificació de la pluja.
2. El pla de coberta podrà ser acabat amb teulada inclinada o terrat pla, transitable o no.
3. En el cas de coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 30 %.
4. En el cas de cobertes planes, s'admet la formació d'una cambra d'aire ventilada, amb una alçada màxima de 60 cm. per sobre de l'últim forjat construït.

article 80. Volum sotacoberta (golfes)

1. És un volum construït, possible en edificis acabats amb un pla de coberta inclinat, que se situa per sobre de l'última planta pis, i per sota dels plans de coberta.
2. El volum sota coberta es podrà construir dins el díedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer, sense envair els 3 primers metres,



comptats des de la projecció en planta del pla de façana. Excepcionalment, en els casos de Pb+1, el volum de la planta sotacoberta es podrà generar a partir de l'alçada reguladora màxima (7,5 m).

La posició del volum sotacoberta (golfes) vindrà condicionada a la posició de les plantes pisos en relació a la protecció de la composició de les façanes a que són condicionats. En cap cas, la distància entre el paviment del volum sotacoberta (golfes) i l'arrencada del pla inclinat superior de la coberta no sobrepassarà els 0,90 m en habitatge unifamiliar i a 0,40 m en altres usos.

La barana del terrat que resulta de l'aplicació d'aquest criteri, tindrà una alçada màxima de 1m. i haurà de ser calada. Els materials i composició d'aquesta barana s'hauran d'adaptar a les preexistències del propi carrer per tal de aconseguir una certa uniformitat. Als efectes del còmput del sostre edificat, es considerarà una alçada lliure mínima de 1,90 m.

3. L'espai útil interior del volum sotacoberta (golfes) tan sols es podrà destinar a:

- a. Trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici
- b. Ampliació de l'habitatge situat en la planta immediatament inferior, sense poder constituir mai un habitatge independent. La seva superfície no pot ser condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat per a l'habitatge que amplia, però podran situar-s'hi peces del programa principal.

article 81. Volum màxim d'un edifici

1. S'entén com a volum màxim d'un edifici el que resulta de l'aplicació dels estàndards urbanístics màxims admesos.

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant fondària edificable i nombre màxim de plantes, serà el volum definit per la fondària edificable i la coberta de l'edifici que arrenqui de l'alçada reguladora o de la part superior del sostre de l'última planta construïble, segons cada zona i cas particular.

3. En edificació aïllada, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir-hi les que es derivin de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

4. La cota màxima de la coberta no podrà sobrepassar 3 m l'alçada reguladora màxima.

5. Per sobre del volum màxim només es podrà construir:

- a. El remat superior de les façanes dels edificis, amb una alçada màxima d'1 m.



- b. Les tanques de separació entre propietats, en el benentès que no s'admeten en la part que tingui coberta inclinada.
- c. Els elements tècnics de les instal·lacions, sempre que quedin inclosos en un volum teòric determinat seguint els mateixos criteris que el volum màxim de l'edifici però amb un pendent de coberta de 45 % i reculats 3 metres dels plans de les façanes a carrers.

6. S'entenen com a elements tècnics: els cossos d'escala d'accés al terrat, l'espai de recorregut extra dels ascensors, la cambra de màquines dels ascensors, les claraboies, els conductes de ventilació, les antenes de telecomunicacions, els filtres d'aire, els dipòsits de reserva d'aigua, les xemeneies, els ponts grua, etc.

El volum d'aquests elements, les dimensions dels quals són funció de les exigències tècniques de cada edifici o instal·lació, es preveurà mitjançant una composició arquitectònica conjunta harmònica amb tot l'edifici descrit en plànols específics lliurats, en el moment de sol·licitar la llicència municipal de construcció.

article 82. Regles sobre mitgeres

1. S'entén per mitgera la paret de l'edifici que fa de límit amb les propietats veïnes i que s'eleva des dels fonaments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi puntualment per celoberts o patis de ventilació.
2. Quan a conseqüència de les diferents alçades reguladores, reculades, remuntes, construccions al costat de solars no edificats, etc. puguin romandre parets mitgeres vistes des de la via pública, aquestes hauran de ser acabades amb materials i colors del mateix nivell de qualitat d'una façana. Excepcionalment s'eximirà de la condició anterior aquelles construccions situades en zones de fort desenvolupament urbà, sempre i quan estigui garantida la construcció immediata d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any des de l'acabament de l'obra no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament podrà obligar al tractament de la mitgera vista segons les condicions definides anteriorment.
3. En el cas que la diferència d'alçades, entre dos fronts edificats que facin cantonada i que tinguin condició de fronts principals, sigui superior a dues plantes, i el canvi d'alçada coincideixi o estigui proper a la mitgera, la fondària de l'edificació més alta es retirarà el necessari per garantir una separació mínima de 3 m entre el cos de més alçada i la línia de mitgera, amb la finalitat de permetre l'obertura de finestres i el seu tractament del mateix nivell de qualitat d'una façana.



4. En els solars en els que el POUM estableix l'obligació de construcció de tot el front de la façana sobre l'alineació de vial i que la mitgera o lateral de l'edificació limiti amb un pati d'illa o amb un solar d'edificació separada dels límits laterals, s'estableix la condició de que a partir del tercer pis l'edificació es recularà una distància mínima de 3 m.

article 83. Cossos sortints

1. Són la part integrant de l'edifici formada pels o elements constructius habitables o ocupables que sobresurten dels plans de façana de l'edificació.

2. Si la normativa específica d'una zona no estableix el contrari, es prohibeixen els cossos sortints respecte la rasant de l'alineació de vial en planta baixa i els correguts entre plans límits de vol, en plantes pis. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos es 3,5 m, excepte en el cas en que l'edificació estigui reculada de l'alineació de vial. En aquest cas els cossos sortints es situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre i quan no sobresurtin de l'alineació de vial.

3. S'estableixen els següents tipus:

- a. Oberts: Si tenen tres o més cares obertes.
- b. Semitancats: si tenen tres o més cares tancades amb elements massissos tant si són fixes com mòbils.
- c. Tancats: Si tenen totes les seves cares tancades amb elements massissos tant si són fixes com mòbils.

4. Tots els cossos sortints tenen la limitació de no poder sobrepassar el pla límit de vol perpendicular a la façana i situat a 1 m de les mitgeres.

5. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints tancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima al 100%.

6. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints semitancats computarà a efectes de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima al 50%.

7. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints oberts no computarà a efectes d'edificabilitat però sí en allò que es refereix a l'ocupació màxima i a les separacions als límits de la parcel·la en les edificacions aïllades.



8. Si les normes específiques de cada zona no regulen els cossos sortints, s'aplicaran els següents criteris en la globalitat de l'edifici, no forçosament independentment per a cada planta:

a. Vol màxim: La menor de les següents dimensions:

- 1/15 de l'amplada del vial (de façana a façana)
- en tots els casos no sobrepassarà un vol de 1,20 m.
- l'amplada de la voravia (vorera), descomptats 20 cm.

b. Longitud màxima de vol: longitud de la façana menys 2 m corresponents a la distància mínima d'1 m als veïns, a excepció de les zones de la clau 1- que serà de 3/5 de la longitud de la façana i respectarà la composició de les façanes del mateix vial.

c. Superfície màxima de vol: és el producte de la longitud màxima de vol multiplicat pel vol màxim, aplicat independentment per a cada una de les façanes.

- Cossos sortints tancats o semitancats: en tots els casos serà la meitat de la superfície màxima de vol.
- En el cas que una façana compagini cossos oberts i cossos tancats o semitancats, la superfície d'aquests serà la meitat de la superfície dels cossos oberts hipotètics restants, una vegada s'han restat de la superfície màxima de vol la superfície dels cossos oberts de la façana.

9. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts amb un vol màxim de 60 cm

10. Les ordenances municipals d'edificació que es puguin tramitar posteriorment a aquest POUM podran introduir petites variacions i clarificacions gràfiques al respecte.

article 84. Elements sortints

1. Són part útil de l'edifici o bé elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana. Els elements no permanents (tendals, persianes i altres elements anàlegs) també tenen la consideració d'elements sortints.

2. Si la normativa específica de cada zona, no estableix altres determinacions, els elements sortints tindran les mateixes condicions de vol que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.

3. Les condicions de vol pels elements sortints de planta baixa són les següents:

- a. Es prohibeixen en carrers de menys de 6 m.
- b. Es prohibeixen en voreres de menys de 80 cm.



- c. Poden ocupar tota la longitud de la façana amb un vol màxim de la més petita de les següents dimensions:
- 1/50 de l'amplada del vial o carrer.
 - 1/10 de l'amplada de la vorera.
 - 15 cm.
4. Les condicions de vol per als elements sortints de la planta coberta són les següents:
- a. S'ajustaran a les condicions generals de les cornises de l'entorn en el que estan ubicades.
 - b. Poden ocupar tota l'amplada de la façana, amb un vol màxim de 0,45 m pels carrers de menys de 20 m d'amplada i fins 2,5 cm / m d'amplada de carrer en la resta dels carrers.
5. Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) pel que fa al seu vol respecte el pla de façana, la seva integració en el conjunt de la façana i les possibles molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als veïns i vianants s'ajustaran al que reguli la corresponent ordenança municipal.

article 85. Patis de llum

1. Són els espais no edificats situats, parcialment o totalment dins del volum de l'edificació, destinats be a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici o be a crear en l'interior espais lliures privats enjardinats. Es denominaran interiors si queden totalment inclosos en el volum edificable i exterior si tenen una o més cares obertes a l'exterior de l'edificació.
2. La ventilació de les dependències definides a la normativa vigent d'habitabilitat objectiva com a principals d'un habitatge (dormitoris i sales d'estar), les estances de treball, les oficines i els comerços, haurà de fer-se, si no és a través de les façanes, a través de patis de llum de dimensions iguals o superiors a les establertes a les corresponents ordenances municipals o legislació sectorial d'aplicació.
3. En les obres d'ampliació, per addició de plantes pis, sobre edificis ja construïts, es requerirà l'aplicació en la part amplificada dels valors que aquí s'estableixen per a les noves edificacions.
4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels patis de llum que disminueixin els valors mínims legals establerts a les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del pati de llum amb claraboia translúcida si aquesta deixa una superfície lliure de ventilació permanent de com a mínim 1/20 de la superfície del pati.



5. Poden crear-se patis mancomunats entre 2 finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat.

article 86. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions i regula la posició, proporció i dimensions dels forats així com els materials i colors que es poden utilitzar. Tanmateix, i amb en caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran el millor possible en el conjunt de l'entorn i compliran les normes estètiques aplicables al paisatge urbà coherent amb la població propera.

3. De forma particular, les construccions en llocs immediats o que formen part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional hauran d'harmonitzar amb aquest, o quan sense existir conjunt d'edificis, n'hi hagués algun de gran importància o qualitat pel seu caràcter individual. Aquestes condicions particulars, es fan extensives als llocs o espais urbans de singular significació per ser espais oberts o de gran perspectiva definidors de la imatge urbana més rellevant de Vilassar de Dalt (carrers principals, avingudes, fronts de places i espais lliures, construccions properes als principals equipament públics...)

4. L'incompliment de les condicions generals i particulars dels apartats anteriors, seran considerats motiu suficient per denegar aquelles llicències que clarament contradiguin aquestes condicions.

5. Els elements tècnics de l'edifici que afectin amb caràcter permanent a la façana sol·licitaran la llicència corresponent i s'integraran compositivament en el conjunt de l'edifici.



CAPÍTOL QUART. PARÀMETRES ESPECÍFICS DEL SÒL NO URBANITZABLE

article 87. Regulació paramètrica específica del sòl no urbanitzable

1. El sòl no urbanitzable de Vilassar de Dalt està regulat per dues figures diferents de planejament:
 - a. Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria-Sant Mateu-Cellecs: planejament supramunicipal aprovat definitivament i desenvolupat durant la vigència de les NNSS 1992. Aquesta figura, redactada pel Departament de Medi Ambient de la Generalitat de Catalunya disposa de la seva pròpia normativa, la qual s'acompanya resumida en els annexes normatius d'aquest POUM.
 - b. El propi POUM, el qual delimita en el sòl no urbanitzable restant dos futurs plans especials: Pla Especial dels Costers i Pla Especial de les Vores de l'Autopista.

Per tant, aquestes NNUU només fan referència a la regulació del sòl no urbanitzable no regulat pel EIN.

2. L'ordenació de l'edificació en el NU es regula en aquest POUM a partir de:
 - a. Els elements bàsics del NU definits en els article 145 i següents de la secció Primera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
 - b. Les condicions generals de les construccions i dels usos en el Sòl No Urbanitzable establerts en els articles 154 i següents de la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes Normes.
 - c. Els paràmetres específics del Sòl No Urbanitzable definits en el present capítol i detallats en cada zona.
3. L'ordenació dels paràmetres específics del NU es regulen en el present capítol i són:
 - a. Paràmetres referits a la finca:
Inclou aquelles condicions que afecten a aquella porció de NU, que hom anomena finca.
 - b. Paràmetres referits a l'edificació.
Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions pròpiament dites a l'interior d'una finca.
 - c. Paràmetres referits al ús:
Inclou aquells condicions que afecten a la regulació d'usos. Es determina de forma general pel conjunt del municipi, en el Capítol Cinquè d'aquest Títol.



SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A LA FINCA.

article 88. Finca

1. És la unitat de sòl mínima, definida a cada zona, segons la superfície mínima d'explotació, ja sigui agrícola, ramadera o forestal definida a cada zona. Les finques mínimes definides a cada zona seran indivisibles, qualitat que caldrà fer constar al Registre de la Propietat, en el moment d'inscripció de la mateixa.
2. Superar la condició de finca mínima serà necessari per poder construir una nova edificació. Al NU a aquest efecte, tindran consideració d'edificació: els habitatges rurals, els magatzems agrícoles i les construccions pecuàries (granges) o altres edificacions permanents associades a la superfície d'explotació. En aquest cas, no es considerarà edificació les instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles) sempre i quan compleixin les condicions establertes per la normativa sectorial vigent d'aplicació.
3. En la zona agrícola clau 03, en àrees de regadiu, amb independència de quina sigui la unitat mínima de conreu, la finca mínima a efectes d'edificació d'habitatge associat es fixa en 2 Ha, ja que en aquest cas la unitat mínima de conreu es massa reduïda pel destí d'habitatge.
4. Cal garantir que les construccions que s'autoritzin en sòl no urbanitzable es mantinguin , en qualsevol cas, en una finca de superfície i gual o superior a la mínima requerida en cada cas per a edificar. Només s'admetran construccions a les parcel·les que formin part d'una finca de superfície igual o superior a la mínima que correspongui, la qual s'haurà d'haver inscrit prèviament en el registre de la propietat com a finca única indivisible.
5. La divisió o segregació d'una finca agrícola, ramadera o forestal, només serà vàlida quan no en resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a la Unitat Mínima de Conreu fixada per la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, ni en el seu cas, a la unitat mínima forestal fixada pel Decret 35/1990 de 23 de gener, en 25 hectàrees.
6. No s'admetran segregacions de finques en sòl no urbanitzable que donin lloc a finques independents sense accés directe des dels camins públics existents o previstos en aquest POUM o en els plans especials que el desenvolupen. Els límits i nous camins d'accés de les noves finques



resultants, hauran d'ésser respectuosos amb els elements orogràfics, accidents naturals del terreny, separació d'aigües, etc. En qualsevol cas la divisió de finques no dóna dret a edificació.

article 89. Adaptació topogràfica del terreny

1. Les plataformes d'anivellament de terrenys possibles s'ajustaran a les següents limitacions:

- a. En general, el màxim desnivell entre el terreny ja transformat i el que pugui entendre's com a terreny original serà d'1,5 m. per sobre o per sota d'aquell respecte a aquest. D'acord amb això la diferència màxima entre plataformes d'anivellament no serà superior a 3 m. Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran a l'interior de la finca.
- b. Per prevenir eventuais perjudicis sobre tercers i evitar la formació de desnivells continus de més de 1,5 m, s'estableix una separació mínima de 5 m entre el marge exterior del talús d'una esplanació i qualsevol dels límits de la finca. En sòl forestal es prohibeix qualsevol tipus d'esplanació.
- c. Els talusos resultants de les esplanacions en el interior de la finca s'escalonaran en trams de 1,5 m d'alçada màxima.
- d. Els talusos resultants de les esplanacions no tindran un pendent superior al 50% i estaran tractats amb arbrat i vegetació arbustiva. No s'admetrà la construcció de murs de contenció de terres, nique es prevegin formats amb gavions o escullera, llevat dels que siguin necessaris per a la implantació de noves edificacions degudament autoritzades o d'obra pública
- e. En les zones forestals es prohibeixen les esplanacions.

article 90. Tanques

1. Les tanques es situaran respectant el que es defineix en el títol V d'aquest POUM sobre la regulació dels sistemes i en especial, el que s'estableix per la xarxa viària rural, Cr, i en el subsistema hidrològic, clau H.
2. Les tanques de les finques es construïran de forma que no alterin les condicions del medi natural on s'emplacen.
3. No s'autoritzaran tancaments opacs que privin la visió del paisatge tret dels construïts amb elements vegetals.
4. En tot cas és d'aplicació l'Ordenança reguladora de l'ocupació de terrenys mitjançant tanques en sòl no urbanitzable, que es d'aplicació en tot l'àmbit territorial del Parc de la Serralada Litoral definit



en el Pla Especial de Protecció del medi natural i del paisatge de la Conrrieria-Sant Mateu-Cellecs, i en la resta de sòl no urbanitzable dels municipis del Parc de la Serralada litoral.

article 91. Sòl lliure de la finca

1. Es considera sòl lliure de la finca aquell que no està ocupat per cap tipus de construcció ja sigui permanent o desmuntable. El sòl lliure de la finca són els terrenys lliures d'edificació per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, etc.). Aquests espais no podran ésser objecte de cap altre aprofitament econòmic que el corresponent a l'explotació de l'activitat productiva autoritzada en cada zona.

article 92. Masses arbrades i vegetació singular a l'interior d'una finca.

1. Es considera massa arbrada el conjunt d'arbres situats al interior d'una finca i que forma part, per continuïtat amb el mateix, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del NU.

2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de forma singular un indret concret o les particularitats paisatgístiques de cada territori rural i que en el cas del municipi de Vilassar de Dalt s'exemplifica amb la vegetació autòctona existent al llarg de les rieres i torrents.

3. Les masses arbrades consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el NU, es consideren elements naturals que cal protegir.

4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i desenvolupament natural.

5. Es conservarà la vegetació singular existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats situats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents.

6. Excepcionalment i per motius de seguretat es podran tallar puntualment arbres propers a les edificacions de l'explotació rural i als habitatges associats. Les tallades d'arbres en terrenys forestals, requerirà l'autorització de l'Administració Forestal, o bé la comunicació per escrit a aquesta, sempre de conformitat amb la legislació sectorial d'aplicació.



article 93. Unitat d'explotació productiva

1. S'entén per unitat d'explotació productiva el conjunt de finques quina explotació econòmica sigui portada per un mateix titular, ja sigui el mateix propietari de la terra, en règim d'arrendament o en una situació mixta entre les dues anteriors.
2. Per tenir la consideració d'unitat d'explotació productiva, serà condició necessària que el conjunt de terres o propietats incloses en la mateixa estiguin en rendiment i destinades a algun ús sigui agrícola, ramader o forestal.
3. Les divisions existents entre finques a l'interior d'una mateixa unitat d'explotació productiva, es consideraran inexistents a efectes de separacions mínimes que haurien de respectar les construccions pel conreu protegit (hivernacles).

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

article 94. Tipus d'edificacions

1. El tipus d'edificacions permeses en el NU són les següents:
 - a. Les edificacions noves, existents, o ampliacions de les mateixes, destinades a habitatge associat a l'ús admès al NU .
 - b. Les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública d'interès generals.
 - c. Les edificacions vinculades a obres públiques.
 - d. Les edificacions pròpies de l'ús agrícola, ramader o forestal
2. Les condicions generals que hauran de complir aquests tipus d'edificacions s'estableixen a la Secció Tercera del Capítol Tercer del Títol IV d'aquestes NNUU.
3. Les construccions en zones forestals s'ajustaran al que disposa la Normativa Forestal vigent d'aplicació a Catalunya i garantiran que no es produeixi un impacte ecològic en la construcció ni en les obres d'infraestructura complementària d'acord amb el que estableix la Normativa vigent d'aplicació sobre la unitat mínima forestal.



article 95. Posició de l'edificació

1. És el paràmetre que regula la localització relativa que ha d'ocupar l'edificació autoritzada al interior de la finca .
2. En el NU la posició de l'edificació s'establirà sempre a partir de la localització relativa de l'edificació segons els paràmetres d'ocupació màxima i separacions mínimes establertes en l'article següent i en els paràmetres establerts en cada zona.
3. Tanmateix la posició de l'edificació respectarà les altres condicions derivades de legislacions concurrents que puguin incidir en l'ordenació de les construccions i usos de NU com ara les proteccions de les línies elèctriques d'Alta Tensió que creuen el NU, les servituds de pas o de rec existents entre diferents finques etc.

article 96. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins d'una finca, respecte als seus límits.
2. Les separacions mínimes s'estableixen en funció de les dues condicions següents:
 - a. La naturalesa pròpia del límit (subsistema viari, claus Ct i Cr; subsistema hidrològic, clau H; subsistema Ferroviari, clau F; límits de partició entre finques....)
 - b. El tipus d'edificació concret (edificacions existents o ampliacions de les mateixes destinades a habitatge rural; noves edificacions destinades a habitatge rural; magatzems; granges i construccions pel conreu protegit)

article 97. Volum edificable màxim d'un edifici

S'entén volum edificable màxim el volum màxim que es pot construir en una finca per un tipus d'edificació concret. S'expressa en metres cúbics (m³).

article 98. Ocupació màxima d'una finca

1. És la projecció ortogonal, sobre un pla horitzontal, de tot el volum de l'edificació, inclosos els soterranis i els cossos i elements sortints.



2. L'ocupació màxima es regula segons un percentatge màxim establert en cada finca de les diferents zones del NU.

article 99. Alçada reguladora màxima i nombre de plantes

1. S'entén per alçada reguladora màxima aquella que poden assolir les edificacions en una finca d'una zona concreta.

2. És mesurarà verticalment en tot el contorn de l'edificació, inclosa la coberta en el cas de coberta inclinada, i tan sols podrà ser sobrepassada per elements tècnics de les instal·lacions

3. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona i segons el tipus de construccions.

4. L'alçada reguladora màxima es correspon amb el paràmetre nombre de plantes màxim , d'acord amb el que s'assenyala en el següent quadre:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
1 (PB)	4,00 m + pla de coberta pendent <30% (màxim total 6 m)
2 (PB + 1)	6,50 m + pla de coberta pendent <30% (màxim total 9 m)

article 100. Composició de la façana i volum de les edificacions

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de la façana o façanes de les edificacions que es realitzin en el NU. Tanmateix i amb caràcter general, afecta a la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions. Com criteri general de composició de les façanes, caldrà mantenir una relació del buit respecte el ple no superior a 1:4 i , així mateix, de compondre les obertures a façana amb una directriu principal vertical.

2. De forma general s'estableix que totes les edificacions s'integraran el millor possible en el conjunt de l'entorn rural en el que seran edificades i han de ser coherents amb el paisatge en el que estan ubicades.

3. De forma particular les edificacions noves properes a d'altres incloses en el catàleg del PEPAA , les pròpies edificacions del catàleg del PEPAA, les situades en la zona de protecció perimetral dels elements catalogats i les que es vulguin edificar en llocs immediats a un entorn natural de valor



paisatgístic (catalogat pel PEIN o pel PEPAA) vetllaran de forma particular la seva composició arquitectònica.

article 101. Altres paràmetres

En la resta de paràmetres no establerts que afectin a l'edificació pròpiament dita i d'acord amb la condició d'edificacions del NU, s'aplicaran les determinacions dels paràmetres d'edificació referits a l'edificació establerts en el Capítol anterior d'aquest mateix Títol.

MARÇ 2013



CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 102. Classificació dels usos

1. A efectes d'aquest POUM i del planejament derivat que es desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos:

- a. Segons la seva funció urbanística: el POUM, atenent a la diferent funció urbanística, classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat: el POUM, atenent al diferent grau de permissibilitat, classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat: el POUM, atenent a les diferents activitats, classifica els usos d'acord amb l'ordenança municipal corresponent d'activitats mercantils, industrials i econòmiques de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.
- d. Segons el domini: el POUM, segons aquest criteri, diferencia entre usos públics i privats.
- e. Segons el regim d'admissió: col·lectiu (comunitari) i particular.

article 103. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el POUM estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament o entès com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial general, sector industrial, sector residencial amb edificació oberta, sector residencial amb edificació aïllada etc.) i pels sistemes en el Sòl Urbà (SU), Urbanitzable (UR) i No Urbanitzable (NU):

1. Residencial: comprèn l'ús d'allotjament permanent de les persones en edificis exclusivament condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: habitatge unifamiliar, plurifamiliar, col·lectiu i hotelier.

2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i professional. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Comercial, Oficines i Serveis, Restauració i Recreatiu.

3. Industrial: comprèn les activitats de manufactura i de transformació, i els corresponents tallers de manteniment que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells assimilables que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o



incomoditat a les persones o veïns. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Magatzems i Industrial.

4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació primària del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: pecuari i forestal, i també turisme rural.

5. Mobilitat: comprèn aquells usos relacionats amb les comunicacions, tan els destinats al transport de les persones com al de mercaderies en les seves diferents modalitats: viari, ferroviari, etc.

6. Dotacions i serveis tècnics: comprèn els usos relacionats amb les activitats que presten serveis, tan els directes als ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió..., com aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: educatiu, sanitari, assistencial, sociocultural, esportiu, administratiu, serveis tècnics, estacionament, aparcament, religió i funerari.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 104. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el POUM estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà (SU), Urbanitzable (UR) i No Urbanitzable (NU):

1a. Habitatges unifamiliars independents

1b. Habitatges unifamiliars agrupats, amb accessos independents i espais comuns (aparcaments, jardins comunitaris...)

1c. Habitatges plurifamiliars

1d. Residencial col·lectiu: Residències d'estudiants, albergs, hotels i apartahotel

1e. Turisme rural



1f. Habitatges agrícoles. Per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge lligat a una explotació al Sòl No Urbanitzable (NU) en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. Es valorarà, cas a cas, per a cada explotació agrícola la possibilitat d'admetre dos habitatges unitaris associats en una mateixa finca o unitat mínima.

2a. Comercial: comprèn Els locals, construccions, instal·lacions o espais coberts o sense cobrir en els quals es desenvolupin activitats comercials, tant si aquestes activitats es fan de manera continuada, periòdica o ocasional i independentment que es realitzin amb intervenció de personal o amb mitjans automàtics. Atenent a les dimensions i grandària de la superfície comercial el POUM estableix la següent classificació per al municipi de Vilassar de Dalt:

Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 metres quadrats.

Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 metres quadrats.

Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 i inferior a 2.500 metres quadrats.

2b. Oficines i despatxos: comprèn les activitats administratives i burocràtiques lligades als serveis terciaris.

2c. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

2d. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

3a. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el POUM, s'ajustarà al que estableix la normativa sectorial vigent d'aplicació, pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial.



3b. Magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de matèries primeres, semitransformats i mercaderies

4a. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

4b. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

4c. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació sectorial vigent d'aplicació i disposicions que la desenvolupen.

5a. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils siguin del tipus que siguin. El POUM estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

5b. Vialitat: és el destinat al moviment dels vehicles de transport de persones i mercaderies.

6a. Docent: el destinat a l'ensenyament i formació.

6b. Sanitari: és el corresponent al tractament i/o allotjament dels malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

6c. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos: inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'escollida, tant els d'estada permanent com temporal o parcial.

6d. Cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social, no incloses en l'ús docent.

6e. Religios: comprèn les activitats relacionades amb el culte i la seva difusió entre els feligresos.



6f. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

6g. Serveis tècnics: Comprèn els usos associats al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc. sigui quina sigui la titularitat de l'operador.

7. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, seran admissibles sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

article 105. Classificació d'usos segons la permissibilitat

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

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el POUM estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que POUM estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article 106. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El POUM, atenent a les diferents activitats generades pels corresponents usos, els classifica d'acord amb la legislació sectorial vigent d'aplicació sobre intervenció integral de l'administració ambiental



2. La regulació més detallada dels usos segons la seva activitat es realitza en la secció tercera d'aquest mateix capítol de les NNUU.

article 107. Classificació dels usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Usos públics són aquells referits als serveis que ha de prestar l'Administració bé directament o bé a través d'operadors particulars en règim de concessió o concert.
3. Usos privats són aquells referits als serveis privats prestats per entitats privades a usuaris privats.
4. Usos col·lectius són aquells usos destinats al públic en general a canvi d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA, REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 108. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

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

1. En Sòl Urbà (SU), aquestes NNUU regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl Urbanitzable (UR), els Plans Parcial o Especials precisaran i detallaran els usos que el POUM defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable (NU) el POUM regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable (NU).

article 109. Desenvolupament de la regulació dels usos



1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del POUM. La seva alteració representarà la revisió o modificació del POUM.

2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del POUM. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del POUM. Això no obstant, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel POUM.

3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:

a. En el Sòl Urbà (SU), mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:

- Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
- Prohibir usos compatibles amb el POUM.
- Admetre nous usos no contemplats pel POUM, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.

b. En el Sòl Urbanitzable (UR), mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.

c. En el Sòl No Urbanitzable (NU), mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest POUM.

d. La modificació dels usos dominants i compatibles pot significar modificació en l'aprofitament urbanístic de la parcel·la i, en conseqüència, motivar una modificació del POUM

article 110. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen al sòl de forma temporal, no precisen instal·lacions o obres fixes i no dificulten l'execució d'aquest POUM.

2. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat. Aquests usos hauran de cessar i les corresponents obres demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi.

3. El règim d'ús provisional del sòl s'haurà d'ajustar als casos i procediments establerts en els articles 53 i 54 del DLeg 1/2010 i 61 i 62 de Reglament d'aquesta Llei.



SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

article 111. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Referent a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre els mateixos, el present POUM estableix la regulació dels usos segons la seva activitat.
2. S'entén per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.
3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regula en la corresponent Ordenança municipal de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt i sempre d'acord amb la o legislació sectorial vigent d'aplicació, en aquest cas la Llei Integral d'intervenció de l'Administració Ambiental.

article 112. Situacions relatives

1. S'entén per situació relativa d'una activitat cadascuna de les diferents possibilitats d'emplaçament físic respecte d'altres usos i/o activitats.
2. La situació relativa d'una activitat ve determinada per la ubicació que ocupa el local principal i d'accés a l'activitat, podent ocupar la mateixa activitat les plantes superiors i inferiors a la principal.
3. La classificació de les diferents situacions relatives de les activitats i el seu grau de compatibilitat o permissibilitat s'estableix en l'ordenança municipal corresponent.
4. S'estableixen les següents situacions :

Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent d'altres usos.

Situació 1: Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges, i amb accés independent dels habitatges.

Situació 2: • Activitat situada en planta baixa d'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges.

- Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents del d'habitatge a les plantes inferiors.



Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors.

Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges.

Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges.

Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge, i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar.

Situació 9: Activitat situada en edifici aïllat en zones allunyades de nuclis urbans.

article 113. Nivell d'incidència dels usos sobre l'entorn i el medi ambient

1. Qualsevol ús o activitat compatible, admesa o condicionada pel planejament en una determinada zona, s'hi podrà instal·lar atenent a dos requisits previs:

- a. Que el nivell d'incidència sobre els altres usos, i fonamentalment sobre l'ús residencial, sigui el que, d'acord amb els paràmetres que estableixi la corresponent ordenança municipal reguladora, pugui permetre la seva compatibilitat.
- b. Que els efectes a l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen en la legislació sectorial vigent d'aplicació i en l'ordenança municipal corresponent.

2. La mesura del nivell d'incidència de qualsevol activitat sobre l'entorn o sobre els altres usos s'estableix a partir de la relació indicativa dels següents paràmetres:

- a. Sorolls i vibracions
- b. Contaminació atmosfèrica
- c. Aigües residuals
- d. Residus sòlids
- e. Càrrega i descàrrega de matèries primeres i mercaderies
- f. Aparcament de vehicles
- g. Olors
- h. Radiacions electromagnètiques
- i. Risc d'incendi
- j. Risc d'explosió

3. Els anteriors paràmetres es regularan d'acord amb la redacció de les ordenances municipals corresponents, valorant el seu nivell d'incidència sobre l'entorn i el medi ambient, i d'acord amb la legislació sectorial vigent d'aplicació.



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

article 114. Reserva d'espais públics per aparcaments

1. Els Plans Parcials, en el Sòl Urbanitzable (UR), els Plans Especials, en el Sòl Urbà (SU) i No Urbanitzable (NU), i els Plans de Millora urbana al Sòl Urbà (SU), hauran de preveure sòl per a aparcaments, en funció dels usos i de l'edificabilitat, de manera que s'asseguri l'espai suficient determinat en aquest POUM.

article 115. Condicions generals sobre la reserva d'aparcaments en les edificacions

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

2. Quan l'edifici es destini a més d'un ús dels expressats en l'article següent, el nombre mínim de places d'aparcament serà el resultat d'aplicar els diferents paràmetres sobre cada ús. Si els usos no estan especificats en l'article següent s'aplicarà per analogia l'assenyala't en l'esmentat article.

3. En les promocions d'habitatges unitaris agrupats en filera, en qualsevol de les zones d'aquest POUM que sol·licitin la construcció de més de cinc habitatges, serà obligatòria la reserva de l'espai comú necessari per a les places d'aparcament que assenyala aquest POUM. Aquest espai disposarà d'una entrada i sortida comuna per a totes les places d'aparcament.

4. Mitjançant Plans Especials que comprenguin un sector urbà significatiu i amb la suficient extensió, es podran ajustar les exigències d'aparcament als usos, edificis i carrers que conformin l'àmbit del Pla Especial, tot garantint els mínims determinats per aquest POUM.

5. Les condicions tècniques dels aparcaments, així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn vénen regulades bé per l'ordenança vigent d'aplicació sobre aparcaments de Vilassar de Dalt o bé per allò que estableixi la legislació sectorial vigent d'aplicació.



article 116. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest POUM determina la necessitat de disposar d'un nombre mínim de places d'aparcament en funció dels usos i de la seva intensitat permesos en cada zona.

1. Habitatges:

- Una plaça per cada habitatge de superfície construïda menor o igual a 90 m².
- Una plaça i mitja per cada habitatge major de 90 m² i menor o igual a 120 m² de superfície construïda.
- Dues places per a cada habitatge de superfície superior a 120 m² de superfície construïda.

2. Comercial: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda.

3. Oficines i serveis: Una plaça per a cada 50 m² o fracció de superfície construïda.

4. Hotels i assimilables:

- a. Establiments de 4 i 5 estrelles: Una plaça per a cada tres habitacions
- b. Establiments de 3 estrelles: Una plaça per a cada 5 habitacions
- c. Resta d'establiments: Una plaça per a cada 6 habitacions

5. Restauració i recreatiu: Una plaça per a cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.

6. Industrial: Una plaça per a cada 150 m² o fracció de superfície construïda

7. Magatzems: Una plaça per a cada 300 m² de superfície construïda.

8. Cultural:

- a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
- b. Biblioteques, museus, centres cívics, centres universitaris, etc.: una plaça per a cada 100 m² de superfície construïda.

9. Sanitaris i assistencials: Una plaça per a cada quatre llits o fracció d'aquest mòdul.

10. Instal·lacions esportives: Una plaça per a cada 15 persones d'aforament o d'usuaris potencials o fracció d'aquest mòdul.



11. En els sectors de desenvolupament i execució del sòl urbà i urbanitzable d'aquest POUM, el nombre de places d'aparcament en funció dels usos i del sostre permessos, serà incrementat en un 30% respecte l'assenyala't anteriorment en aquest article.

12. En el supòsit de que un projecte d'edificació no tingui un ús assignat concretament en les plantes baixes d'un edifici residencial, es preveurà genèricament una plaça d'aparcament per cada 50m² construïts.

article 117. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament

1. Causes grandària

a. A les zones de Casc Antic i tipus d'ordenació segons al·lineació de vial, quan de l'aplicació dels mòduls de l'article anterior l'exigència de places d'aparcament sigui menor a cinc places, s'exonerarà de l'obligació de reserva d'aparcament. Aquesta exempció no serà admissible en polígons o sectors de nova creació, ni tampoc quan s'implantin usos compatibles de nova implantació que generin una reserva superior a tres places d'aparcament

b. Quan el nombre màxim possible de places d'aparcament possibles per cada planta soterrani sigui inferior a deu places, sols serà obligatòria la construcció de la primera planta soterrani. Per a tots els casos, el límit total de plantes soterrani no sobrepassarà el de tres nivells o l'equivalent a nou metres, essent ampliable, mitjançant la redacció d'un Pla Especial on es justifiqui que no es produeixin perjudicis en el futur ús públic del subsòl. En qualsevol cas si amb els tres soterranis no s'arriba a assolir el nombre de places obligatori, es podrà desestimar el restant de places obligatòries que no es puguin assolir amb aquests tres soterranis.

c. Quan degut a les condicions de la parcel·la, ubicació en la trama urbana o edifici catalogat, es demostrï en el propi projecte d'edificació la impossibilitat tècnica d'encabir les places d'aparcament previstes, l'Ajuntament podrà reduir o exonerar el compliment de les places exigides als articles anteriors.

2. Causes tècniques

Quan per raons tècniques demostrades (detecció d'aqüífers, mètodes d'excavació extraordinaris, apuntaments de terres exagerats, restes arqueològiques, etc.) no es pogués complir amb el nombre de places exigides, es podrà exonerar parcialment del compliment de les places exigibles.

3. Altres causes



Excepcionalment, es podran substituir, total o parcialment, les previsions d'espais per aparcament en el propi edifici, per una major previsió de places d'aparcament a l'exterior immediat, quan el sector o l'àrea urbana, per les seves peculiaritats i funcions urbanes els ho permetés o àdhuc ho exigís. En aquest casos serà preceptiu un informe positiu per part dels corresponents serveis tècnics municipals.

4. En cap cas es permetrà l'exempció total o parcial de la necessitat de places d'aparcament si la causa que obliga a la previsió de major nombre de places d'aparcament es produeix per una evident densificació del nombre d'habitatges a realitzar en la parcel·la, derivada d'una superfície construïda per habitatge molt reduïda.

MARÇ 2013



TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 118. Funció i contingut social de la Propietat del Sòl

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

article 119. Contingut de la Propietat del Sòl

Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins dels límits i amb el compliment dels deures establerts a l'ordenament urbanístic, per aquest POUM i el planejament derivat que el desenvolupi, d'acord amb la classificació i la qualificació urbanístiques del sòl establertes en aquest POUM.

CAPÍTOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

article 120. Règim urbanístic del Sòl

1. El règim urbanístic del sòl, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística general vigent d'aplicació, es defineix a través de la classificació del sòl i la qualificació del sòl i de la inclusió de sòl en polígons d'actuació o planejament urbanístic derivat.

article 121. Classificació del Sòl

1. El POUM classifica el sòl del terme Municipal de Vilassar de Dalt, per tal d'establir els límits de les facultats urbanístiques de la propietat del sòl, conforme al que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació, en Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (UR) i Sòl No Urbanitzable (NU).

Dins el Sòl Urbà, es diferencia entre Sòl Urbà Consolidat (SUc) i Sòl Urbà No Consolidat (SUnc).

Així mateix, dins del UR, es diferencia entre Sòl Urbanitzable Delimitat (URd) i Sòl Urbanitzable No Delimitat (URnd).

També, dins del UR, s'estableix un règim especial per aquells sòls que ja disposen de planejament derivat aprovat definitivament, però no executat, que s'anomena Sòl Urbanitzable amb Planejament Derivat aprovat definitivament (URpa).



2. La delimitació de la classificació de sòl es grafia en el plànol d'ordenació sèrie P2, règim jurídic del sòl a escala 1/10.000.
3. La regulació de cadascuna de les classes de sòl s'estableix al Títol IV - Classificació del Sòl- d'aquestes NNUU.
4. El sòl urbanitzable (UR) es convertirà en sòl urbà (SU) a través de l'execució del planejament derivat segons la legislació urbanística vigent d'aplicació.)
5. El sòl no urbanitzable (NU) no es podrà transformar en sòl urbanitzable durant la vigència d'aquest POUM.

article 122. Qualificació del Sòl

1. El POUM qualifica el sòl en zones i sistemes. En els àmbits dels sectors de desenvolupament s'estableixen "zones preferents a detallar" i "sistemes indicatius". La flexibilitat o no dels sistemes ve definida en cada fitxa normativa, en relació a la determinació o no d'un sistema general del municipi.
2. La delimitació concreta de les zones i sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie P8 a escala 1/2000, i més concretament, als plànols de la sèrie P9 a escala 1/1000.
3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i sistemes s'estableix al Títol V -Qualificació del Sòl- d'aquestes NNUU.



TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ (SU)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 123. Definició

1. El POUM classifica com a sòl urbà, aquell que per la seva situació en àrees ja madures pel seu grau d'urbanització i edificació mereix aquella classificació. El sòl urbà comprèn tan aquells sols ja consolidats per l'edificació i dotats de tots els serveis urbanístics com aquells en vies de consolidació.
2. En el cas de sòls que hagin adquirit la condició d'urbans per execució d'un Pla Parcial urbanístic, la classificació com a urbà no deslliura els propietaris afectats del total compliment de les obligacions derivades del desenvolupament del Pla Parcial.

article 124. Delimitació i ordenació del Sòl Urbà

1. Els límits del SU, les zones i subzones, els sistemes i els Polígons d'Actuació pel posterior desenvolupament urbanístic es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2000.
2. L'ordenació detallada d'aquest SU s'especifica en els plànols de la sèrie P9 a escala 1/1000.
3. Cada unitat de zona porta un indicador alfanumèric o clau que, d'acord amb les categories que s'estableixen, la defineix i n'estableix entre d'altres les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Complementàriament a la definició de les zones que es realitza en el Títol V sobre qualificació del sòl, per a l'execució i el desenvolupament del SU s'assenyalen i delimiten Polígons d'Actuació i també Plans. Les condicions d'ordenació i gestió de les esmentades Polígons d'Actuació i Plans es detallen en els annexes normatius que s'adjunten a la present normativa.



article 125. Regulació del Sòl Urbà

1. El sòl urbà (SU) delimitat per aquest POUM es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes NNUU i annexes Normatius, per les determinacions que estableixin els corresponents plans que desenvolupin cada sector i per les ordenances de regulació de l'edificació i usos detallats.
2. Les característiques de les cessions gratuïtes i obligatòries en actuacions poligonals en sòl urbà es determinaran en la corresponent regulació de cada àmbit.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DEL PLA EN SÒL URBÀ

article 126. Classificació i definició dels Sectors de Desenvolupament en Sòl Urbà (SU)

1. D'acord amb l'article anterior, aquest POUM comprèn els següents sectors i polígons de desenvolupament en sòl urbà classificats, en els següents tipus:

- a. Sectors de transformació i reestructuració urbana.

Comprèn sectors i polígons de la població existent, actualment sense activitat o ocupats per activitats industrials, localitzats en espais estratègics del model urbanístic definit en aquest POUM o en una situació d'incompatibilitat o fortament condicionat respecte l'ús residencial del seu entorn. En aquests sectors el POUM determina la seva gradual transformació, mitjançant l'execució directa de Polígons d'Actuació (PA).

Els sectors de transformació i reestructuració urbana són els següents:

Codi	Denominació
PA	Balears
PA	Cal Pere Català
PA	Catalunya
PA	Salvador Riera
PA	Sants Màrtirs
PA	Vallmar
PAU	Riera de Vilassar (Gestió)

- b. Sectors de millora urbana

Comprèn sectors de la població existent en els que el POUM determina la redacció d'un Pla de Millora Urbana (PMu) amb objectius i finalitats encaminats genèricament a la millora urbana i de la qualitat ambiental de cada àmbit delimitat.



Els sectors de millora urbana són els següents:

codi	Denominació
PMu	Ca l'Amadeu
PMu	Camí Elena
PMu	Can Galindo
PMu	Can Villà - Can Serra de la Plaça
PMu	Els Tints
PMu	Les Ermites
PMu	Les Sedes
PMu	Passatge del Pi

2. Les determinacions generals i específiques que fan referència als sòls d'aprofitament privat i als sòls públics que hauran de contenir els Polígons d'Actuació (PA) i els Plans de Millora Urbana (PMU) que es redactin per a cadascun dels sectors i polígons abans relacionats, es defineixen en l'Annex Normatiu 1 Sòl Urbà.

3. Les fitxes normatives corresponents a cada sector, incloses en l'Annex Normatiu 1 Sòl Urbà, on es detallen les determinacions en base a les quals s'elaborarà el planejament derivat que correspongui, regulen els aspectes següents:

- a. Àmbit.
- b. Objectius.
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús.
- d. Sistema i condicions d'actuació urbanística
- e. Règim transitori d'edificació i usos.

4. Les determinacions fonamentals de l'ordenació dels sectors enumerats a l'apartat 1 d'aquest article, es grafien en els plànols d'ordenació de la sèrie P9, Ordenació detallada del Sòl Urbà a escala 1/1.000. Aquelles determinacions que tenen un caràcter merament indicatiu també es grafien, posant però, les claus dels sistemes i de les zones entre parèntesi.

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL PLA EN SÒL URBÀ (SU).

article 127. Execució del Pla en Sòl Urbà.

1. En sòl urbà, l'execució del POUM i dels Plans derivats que el desenvolupin es realitzarà per sectors complets o per Polígons d'Actuació que permetin, almenys, la distribució justa entre els



propietaris dels beneficis i les càrregues derivades del planejament, llevat quan es tracti d'executar directament els sistemes generals o algun dels seus elements mitjançant actuacions aïllades.

2. Seran de cessió obligatòria i gratuïta els sòls reservats per aquest POUM o pels corresponents Plans derivats amb destinació a vials, places, parcs i jardins públics, com també a equipaments públics, estiguin al servei general de tota la població o al servei del Districte, sempre que estiguin inclosos dins l'àmbit d'un sector o Polígon d'Actuació delimitats expressament pel POUM o planejament derivat.

Aquest POUM conté la delimitació dels Polígons d'Actuació, precisant-ne les determinacions concretes dels sòls que els integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús. El sistema d'actuació preferent per aquests Polígons d'Actuació serà aquell que defineixi la fitxa corresponent a cada Polígon d'Actuació inclosa a l'Annex Normatiu 1 Sòl Urbà sense perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació, quan la Junta de Compensació o si s'escau, el propietari únic de tots els terrenys del Polígon d'Actuació, incompleixin les obligacions inherents al sistema de gestió previst, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent d'aplicació.

3. Les persones propietàries poden sol·licitar la delimitació d'un polígon d'actuació urbanística, als efectes de formular el conseqüent projecte de reparcel·lació, quan sigui necessari per a la regularització de finques o quan en un mateix tram de carrer les diferències relatives d'aprofitament derivades de l'afectació viària resultin superiors al 15%.

4. En tots els altres supòsits, o en les reserves per altres fins que els assenyalats anteriorment, l'adquisició es farà mitjançant l'expropiació.

El cost d'aquestes expropiacions, així com el de les obres d'urbanització, podrà ser repercutit als propietaris que resultin especialment beneficiats per l'actuació urbanística, mitjançant la imposició de contribucions especials, havent estat delimitat prèviament l'àmbit urbà beneficiari de la millora.

5. Els propietaris dins dels àmbits integrats en la comunitat reparcel·ladora d'un polígon d'actuació amb sòls destinats a vials, places, parcs i jardins públics, a més de la seva cessió obligatòria i gratuïta, hauran de costejar-ne la seva urbanització completa.

En tots els altres supòsits, el cost de l'expropiació de les obres d'urbanització podrà ser repercutit mitjançant contribucions especials a càrrec dels propietaris beneficiats, havent estat prèviament delimitada l'àrea beneficiada per a l'obra.



article 128. Polígons d'Actuació

1. El POUM delimita diversos Polígons d'Actuació en sòl urbà, i precisa el seu àmbit, determinacions concretes dels sòls que l'integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta i el seu destí i ús.
2. Aquests Polígons d'Actuació vénen grafiats en el plànol d'ordenació sèrie P8 a escala 1/2.000.
3. Cadascun dels Polígons d'Actuació definits per aquest POUM vénen regulats en les fitxes normatives que s'adjunten a l'Annex Normatiu 1 Sòl Urbà, i en defineixen les següents característiques:
 - a. Àmbit: La superfície i els límits que abasta el Polígon d'Actuació.
 - b. Objectius: S'estableix la finalitat que es pretén en cada actuació.
 - c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: S'estableix i es determinen les reserves de sòl públic així com el seu destí, i es defineix la zonificació del sòl d'aprofitament privat, l'edificabilitat màxima de cada Polígon d'Actuació i els usos compatibles.
 - d. Condicions de gestió i execució. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el Pla d'Ordenació determina d'acord amb els previstos per la legislació urbanística general vigent d'aplicació i definint preferentment el de reparcel·lació per sobre del d'expropiació.
 - e. Règim transitori d'edificació i usos. S'estableix el règim transitori aplicable a les edificacions i usos existents.



CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 129. Delimitació i ordenació del Sòl Urbanitzable (UR)

1. Aquest POUM delimita el Sòl Urbanitzable en el plànol d'ordenació sèrie P2, Règim jurídic del sòl a escala 1/10.000.
2. Les determinacions d'aquests tipus de sòl es fa als plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2.000 mitjançant la delimitació de sectors.
3. Per a cada sector el POUM descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

article 130. Regulació del Sòl Urbanitzable (UR)

1. El sòl urbanitzable delimitat per aquest POUM el regularan les determinacions generals que s'estableixen en aquestes NNUU i les que estableixin els corresponents Plans Parciais Urbanístics que desenvolupin cada sector.
2. Per a cada sector del sòl urbanitzable s'especifiquen les determinacions per a la redacció del posterior planejament derivat.
3. Cessions gratuïtes
Les cessions gratuïtes obligatòries es determinaran a cada Pla Parcial Urbanístic i tindran com a mínim, tal i com s'especifica a l'article 10 d'aquestes NNUU, l'extensió següent:
 - a. El sòl destinat als sistemes.
 - b. El sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del Sector .

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT (URpa)



article 132. Desenvolupament del POUM en Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament (Urpa).

1. D'acord amb el previst a l'apartat 3 de l'art. 9 d'aquestes NNUU, aquells sectors classificats com a Sòl Urbanitzable (UR) que disposin de Pla Parcial o Especial aprovat definitivament amb anterioritat a la vigència d'aquest POUM, no requeriran l'elaboració d'un nou Planejament derivat. La normativa de dits planejaments derivats es manté vigent i executiva.

2. Els sectors de desenvolupament en Sòl Urbanitzable amb planejament actualment ja aprovat definitivament (Urpa) i que aquest POUM recull són els següents:

1PP Matagalls
7 PP Can Tarrida
-- PP La Cisa
PMU Can Jaumetó
Pla Especial Urbanístic d'assignació d'ús esportiu de la reserva d'equipament situat en la unitat de zona del sector de Can Nolla.

La delimitació de l'àmbit que abasten aquests Plans Parcial o Especials ve grafiat en els plànols d'ordenació de la sèrie P6 a escala 1/5.000 d'aquest POUM.

3. La regulació d'aquests sectors, els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, d'edificació, ús i gestió determinats en els Plans Parcial i Especials aprovats definitivament.

4. En qualsevol cas les modificacions que es puguin realitzar en aquests sectors s'ajustaran a les determinacions que s'estableixen en els articles següents. La modificació d'aquestes determinacions comportarà la corresponent modificació puntual del POUM.

5.

article 133. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament que es manté vigent (URpa).

1. En el Sòl Urbanitzable amb planejament aprovat definitivament (URpa) l'execució del sector que defineixi el Planejament derivat aprovat es portarà a terme per polígons d'acord amb el que es determina als articles següents i pel sistema d'actuació definit així mateix en cada cas.



2. En aquells casos en que el sistema d'actuació fixat és el de sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del pla aprovat o canviar el sistema d'actuació.

3. Tanmateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització en els terminis previstos per aquest POUM, facultarà a l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (URD)

article 134. Definició

Aquest POUM classifica com a Sòl Urbanitzable Delimitat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització preferent amb subjecció a la redacció i aprovació dels Plans Parciais Urbanístics corresponents.

article 135. Determinacions

En el Sòl Urbanitzable Delimitat aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial Urbanístic, amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie P6 a escala 1/2.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
 - a. L'índex d'edificabilitat brut expressat en m²sostre/m²sòl.
 - b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
 - c. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.



d. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2.000 grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i es concretaran per tant en els Plans Parcial Urbanístics corresponents.

e. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafats també entre parèntesi (N).

f. Establir els usos principals i compatibles, les densitats o intensitats d'aquests usos, d'acord amb l'article 156 del DLeg 1/2010.

4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

article 136. Desenvolupament del POUM en Sòl Urbanitzable Delimitat (URd).

1. En el sòl urbanitzable Delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant Plans Parcial Urbanístics, l'efectivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.

2. Els diferents sectors que aquest POUM delimita en el Sòl Urbanitzable són els següents:

Codi	Denominació
PPu	Can Reig
PPu	Torrent Daniel
PPu	Vallmorena II

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el POUM per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles 137 i següents d'aquestes NNUU.

4. Els Plans Parcial Urbanístics podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.

5. Els Plans Parcial Urbanístics hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada sector determini aquest POUM. En cap cas



els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest POUM i, en el seu defecte, al que determina la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

6. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el sistema d'actuació aplicable a cadascun.

7. Quan els Plans Parcial urbanístics siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure les determinacions establertes, els compromisos i la documentació prevista a la legislació urbanística general vigent d'aplicació

8. Els Sectors de Planejament Parcial definits en aquest article poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes per la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

article 137. Execució del POUM en Sòl Urbanitzable Delimitat (URd).

1. En el Sòl Urbanitzable Delimitat, l'execució del sector amb planejament parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.

2. Els Plans Parcial Urbanístics hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà prioritàriament el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. d'acord amb el que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

No obstant això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el POUM els atorga l'aprofitament del sector al qual s'adscriuen.



Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament del sector d'acord amb la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars, quan el Pla Parcial així ho estableixi, en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts a la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveu la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

6. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o aquests no estiguin adscrits en el Sector, aquests sòls seran objecte d'expropiació. També es podrà procedir a l'ocupació directa dels terrenys d'acord amb l'article 156 del DLeg 1/2010.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT (URnd)

article 138. Definició

Aquest POUM classifica com a Sòl Urbanitzable No Delimitat aquells sòls que no han d'ésser objecte d'urbanització preferent i que ha de reunir certs requisits abans de la redacció i aprovació dels Plans Parcials Urbanístics corresponents.

article 139. Determinacions

En el Sòl Urbanitzable No Delimitat (URnd) aquest POUM conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial de Delimitació, amb la superfície aproximada expressada en m² segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie P6 a escala 1/5.000.

2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.

3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions :



a. L'índex d'edificabilitat brut expressat en m2 sostre/m2 sòl.

b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim sòl d'aprofitament.

article 140. Desenvolupament del POUM en Sòl Urbanitzable no delimitat (URnd).

1. En el sòl urbanitzable No Delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant Plans Parcials de Delimitació.
2. Aquest POUM contempla el sector de Can Maians en el Sòl Urbanitzable no delimitat (URnd).
3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el POUM per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles 137 i següents d'aquestes NNUU.
4. Els Plans Parcials de Delimitació podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
5. Els Plans Parcials de Delimitació hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada sector determini aquest POUM.

En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest POUM i, en el seu defecte, al que determina la legislació urbanística general vigent d'aplicació.



CAPÍTOL TERCER. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (NU)

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 141. Definició i objectius

1. El sòl no urbanitzable (NU) comprèn aquells terrenys que donat el seu valor agrícola, forestal, faunístic i/o paisatgístic, cal protegir dels processos d'urbanització de caràcter urbà i dels usos que impliquin transformació de la seva destinació definida per aquest POUM, per tal de preservar i de potenciar la continuïtat i millora de les condicions i recursos naturals d'aquests sòls i de conservar el seu equilibri ecològic, en funció del paper físic, social i ambiental que tenen per ells mateixos i en relació a la ciutat.

2. En concret les finalitats del POUM en la regulació del Sòl No Urbanitzable (NU) són:

- a. Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà.
- b. Preservar i millorar les explotacions agràries i forestals.
- c. Protegir els elements naturals més remarcables que defineixen la imatge del territori, preservant-ne els seus valors paisatgístics i faunístics, i el seu equilibri ecològic.
- d. Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el POUM admet en cada zona del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es pretén protegir, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest POUM en aquests sòls.
- e. Regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola, forestal o ramadera.
- f. Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i també aquelles destinades a l'execució i manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i procediments adients en cada cas per a la seva autorització.

article 142. Delimitació i ordenació del Sòl No Urbanitzable (NU)

1. Aquest POUM delimita el Sòl No Urbanitzable (NU) en el plànol d'ordenació sèrie P2-Règim jurídic del sòl, a escala 1/10.000.



2. Les qualificacions del Sòl No Urbanitzable (NU), es delimiten en els plànols d'ordenació sèrie P7, a escala 1/10.000. Així mateix, s'hi grafien aquells sectors que aquest POUM defineix i delimita per ésser desenvolupats mitjançant Pla Especial.
3. A més, aquest POUM sub - classifica el Sòl no Urbanitzable d'acord amb les categories següents:
 - a. Sòl no urbanitzable d'interès general: es mantindrà sempre com a sòl no urbanitzable en virtut de les seves especials característiques (connectors biològics, ecosistemes de valor, etc.). Qualsevol edificació o activitat que s'hi autoritzi haurà d'anar acompanyada d'un estudi d'impacte ambiental: coincideix amb l'àmbit de l'actual EIN La Conreria – Sant Mateu – Cèllecs dins el terme municipal de Vilassar de Dalt.
 - b. Sòl no urbanitzable d'interès específic: es tracta d'un sòl no adequat pel desenvolupament urbà motivat per la seva orografia, risc d'inundabilitat, proximitat a infraestructures, etc. Coincideix amb l'àmbit delimitat pel Pla Especial dels Costers. Només es podran promoure en aquest sòl actuacions excepcionals d'especial interès estratègic que aprovi la comissió territorial d'urbanisme.
 - c. Sòl no urbanitzable comú: es tracta del sòl no urbanitzable d'acord amb el model urbanístic d'aquest POUM. Coincideix amb l'àmbit del Pla Especial de les Vores de l'Autopista. És el sòl preferent per ubicar les activitats pròpies del sòl NU.

article 143. Regulació

1. El sòl no urbanitzable delimitat per aquest POUM es regularà:
 - a. Si es troba inclòs al PEIN, per la normativa del Pla Especial de protecció del medi natural i del Paisatge de La Conreria - Sant Mateu-Cèllecs, que aquest planejament derivat supramunicipal ja estableix.
 - b. Si es troba inclòs a la resta del sòl no urbanitzable del municipi per les determinacions que estableixin els corresponents Plans Especials que el desenvolupin.
2. Aquest POUM estableix les determinacions generals que regulen el Sòl No Urbanitzable del municipi mentre no es redactin i aprovin els corresponents plans especials, sense perjudici de l'aplicació de la legislació sectorial vigent corresponent per raó de la matèria que es tracti i aquelles determinacions que disposin les altres Administracions competents en cada matèria.
3. En el àmbit del sòl no urbanitzable d'interès general de Vilassar de Dalt, inclòs actualment dintre del EIN La Conreria - Sant Mateu - Cèllecs, serà d'aplicació la normativa desenvolupada en el mateix Pla Especial i que s'inclou al corresponent annex normatiu.



4. En la resta d'àmbits del sòl no urbanitzable de Vilassar de Dalt, serà d'aplicació la normativa següent d'aquest POUM en tant no es desenvolupin els corresponents Plans Especials.

article 144. Elements bàsics del territori del Sòl No Urbanitzable (NU)

1. Aquest POUM defineix uns elements bàsics del Sòl No Urbanitzable (NU) que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el Sòl No Urbanitzable, amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i construccions amb l'estructura i característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.

2. Aquests elements bàsics són els següents:

- a. Estructura de la propietat del sòl
- b. Edificacions i elements construïts existents
- c. Xarxa viària rural
- d. Xarxa hidrològica: torrents i rieres
- e. Àrees boscoses i/o de vegetació singular
- f. Elements naturals que configuren la topografia: carenes i turons

3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitacions en l'edificació i ús del sòl que comporten, es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sense perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

article 145. Estructura de la Propietat del Sòl: parcel·lacions

1. Aquest POUM estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrari i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i explotació de les finques. Les possibles segregacions de finques rústiques s'han d'adequar a les determinacions del POUM i a la normativa reguladora de les unitats mínimes de conreu i forestal.

2. La finca mínima admesa en el Sòl No Urbanitzable és aquella que s'ajusta a les Unitats Mínimes de Conreu o a la Unitat Mínima de Producció Forestal, establertes a la legislació sectorial vigent d'aplicació. Aquestes són les següents:



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

3. No obstant la disposició anterior, tindran la condició de finca mínima aquelles finques que compleixin el que s'estableix en l'article 88 d'aquestes NNUU dintre del capítol de paràmetres específics del Sòl No Urbanitzable (NU).

4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en sòl no urbanitzable (NU) en qualsevol dels següents casos:

- a. Quan de la segregació o divisió en resultin finques amb superfícies inferiors a la unitat mínima de conreu o a la unitat mínima de producció forestal d'acord amb l'apartat 2 del present article.
- b. Quan la finca estigui vinculada a una edificació i es consideri indivisible per aplicació de les normes sobre superfícies mínimes de terreny vinculades a les construccions en el Sòl No Urbanitzable (NU).
- c. Quan la finca no tingui accés directe a les carreteres, vies rurals, camins, pistes forestals o d'altres vials de domini públic i les establertes a l'article 88 d'aquestes NNUU.

5. Podran autoritzar-se segregacions inferiors a la unitat mínima de conreu o forestal quan aquestes s'agrupin a finques veïnes i la superfície resultant de l'agrupació, així com la superfície restant de la finca matriu de la qual s'hagi realitzat la segregació, resultin iguals o superiors a la Unitat Mínima de Conreu o Forestal que en cada cas sigui d'aplicació. En aquests casos haurà d'acreditar-se la inscripció de l'agrupació en el Registre de la Propietat, i la superfície resultant de la finca matriu respecte a la qual s'ha realitzat la segregació.

6. Les finques que no compleixin la condició de finca mínima són inedificables a tots els efectes.

article 146. Edificacions i elements construïts existents

1. Aquest POUM defineix en els plànols d'informació de la sèrie I.7 aquelles edificacions i elements construïts existents en el sòl no urbanitzable que cal conservar per estar integrats en el Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i ambiental (PEPAA) en qualsevol dels seus nivells, bé pel seu interès arquitectònic tradicional o paisatgístic.

També es consideraran edificacions a preservar aquelles que , tot i no estar protegides pel PEPAA, eventualment s'incloguin en el catàleg de masies i cases rurals a què es refereixen els articles 47.3 i



50.2 del DLeg 1/2010. Les condicions d'ús i d'intervenció en aquestes edificacions seran regulades en el corresponent Pla especial esmentat de masies i cases rurals. Mentre no s'aprovi el Pla Especial esmentat, les condicions d'ús de les masies i cases rurals no protegides pel PEPAA seran les que esderivin de l'article 47.3 i de la disposició transitòria quinzena del Dleg 1/2010, mentre que les intervencions en l'edificació es limitaran a la seva rehabilitació interior, no essent-hi admissible cap ampliació, llevat que aquesta es motivi, exclusivament, per les necessitats de l'activitat agrícola o ramadera existent en la finca.

2. Els criteris per al seu ús i desenvolupament edificatori es defineixen de forma general a la Secció Tercera d'aquest Capítol III, a més dels específics corresponents a cada zona. Tot això sense perjudici del compliment de les condicions de protecció, que en els casos de tractar-se d'edificacions o elements catalogats, es determinin pel PEPAA corresponent i la legislació sectorial vigent aplicable en cada cas.

3. El conjunt d'edificacions existents incloses amb aquest valor sobre el Sòl No Urbanitzable (NU) està inclòs a la documentació corresponent del PEPAA.

article 147. Nucli de Població

1. Es prohibeix a tot el sòl no urbanitzable del municipi de Vilassar de Dalt qualsevol construcció que pugui donar lloc a la constitució d'un nucli de població.

2. Es defineix genèricament com a nucli de població, qualsevol assentament urbà generador de requeriments o necessitats assistencials i de serveis urbans.

3. Aquest POUM estableix, als efectes previstos per la legislació urbanística general vigent la condició de nucli de població en funció de les diferents zones que es defineixen en el sòl no urbanitzable. D'acord amb això, tindrà la consideració de que existeix nucli de població:

- En les zones agrícoles clau 03 i ramaderes clau 04: quan en un cercle de radi 250 m s'agrupin més de quatre habitatges. Aquesta condició podrà ser ajustada dintre de l'àmbit del Pla Especial de millora rural i desenvolupament agrícola de les vores de l'autopista per tal d'adaptar-se millor a l'estructura territorial de l'edificació existent.
- En la zona forestal, clau 02: quan en un cercle de radi 300 m. s'agrupin més de tres habitatges.



4. Aquelles ampliacions del nombre d'habitatges existents promogudes posteriorment a l'aprovació inicial d'aquest POUM que estiguin motivades per emancipacions o reagrupacions familiars s'exceptuen de la condició de nucli de població, sempre que l'ampliació es faci en les condicions assenyalades a l'article 156.2.c d'aquestes NNUU. Tanmateix, els nous habitatges comptabilitzaran als efectes del nucli de població, en els supòsits de nova edificació, dins del radi establert a l'apartat anterior.

article 148. Xarxa viària rural.

1. Aquest POUM conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals i els que estan explícitament reconeguts amb la Clau Cr i Clau Cp, en els plànols d'ordenació P.3 que formen part del sistema viari.

2. L'amplada màxima dels camins rurals serà en general de 4 m, excepte els que s'assenyalen amb 6 m en els plànols d'ordenació per considerar-se jeràrquicament superiors en l'ordenació del Sòl No Urbanitzable (NU). Els camins rurals hauran de tenir el ferm en bon estat i ser convenientment senyalitzats. El caràcter i criteris d'utilització d'aquests camins es defineix a la Secció Primera del Capítol Tercer del Títol V d'aquestes Normes relatiu al sistema viari.

3. Totes les construccions es separen dels camins existents el mínim assenyalat en la secció tercera d'aquest capítol, excepte quan en la definició concreta de les zones s'estableixi una distància superior.

4. No es poden obrir nous camins, vies rurals, pistes forestals, itineraris i recorreguts paisatgístics, o qualsevol altre tipus de vialitat que no estigui prevista en aquest POUM, en els Plans Especials que en Sòl No Urbanitzable (NU) poden desenvolupar-lo, en els Plans de Gestió Forestals o Programes de l'Administració d'Agricultura, amb l'informe previ corresponent de l'administració corresponent.

5. El desenvolupament de la xarxa viària rural esmentada als apartats 1 i 4 d'aquest article haurà de respectar el sentit general del traçat (origen - destí, directrius de la traça, amplada), definit pels corresponents planejaments. S'admeten petits ajustos del traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar elements de valor singular (patrimoni vegetal, cultural...) de millorar l'impacte en el paisatge i de millorar cruïlles o nusos. Els projectes de sol·licitud de llicència incorporaran l'explicació, argumentació i justificació del traçat definitiu, de les seves característiques i de la idoneïtat del seu desenvolupament en relació al caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als que van destinats.



6. Si l'actuació no està prevista en un projecte d'actuació tramitat d'acord amb la legislació sectorial, requereix, amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència urbanística municipal, o bé l'aprovació d'un pla especial urbanístic, o bé l'aprovació del projecte corresponent d'acord amb el procediment previst en l'article 48 de la Llei d'urbanisme.

L'atorgament de llicència per a l'obertura d'un nou camí rural quan no estigui inclòs en alguns dels instruments relacionats a l'apartat 4 d'aquest article, serà competència discrecional de l'Ajuntament a la vista de la justificació real de la seva necessitat i conveniència i la valoració de les alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

En aquest supòsit, i per tal que l'Ajuntament pugui pronunciar-se respecte a qualsevol actuació que pretengui l'obertura o modificació de traçat d'un camí rural, es requerirà la presentació d'un projecte on es defineixi el traçat i característiques d'aquest nou vial, justificant la necessitat i conveniència del nou camí o de la modificació proposada, així com també la integració del nou traçat en el paisatge, i la no producció d'efectes degradants al medi, o en el seu cas, les mesures correctores que els pal·lii.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més d'estar sotmès a les determinacions compreses en aquest apartat, haurà de complir allò que regula la legislació sectorial vigent d'aplicació en el sentit de no superar els 4 m. d'amplada ni superar una pendent del 10%, excepte en el cas de situacions singulars degudament justificades.

En qualsevol cas, l'obertura o modificació d'un camí rural solament podrà autoritzar-se quan no hipotequi la xarxa viària rural bàsica prevista per aquest POUM i el seu futur desenvolupament.

L'obertura de qualsevol camí que afecti terrenys forestals, requerirà l'autorització del departament competent en medi ambient de la Generalitat, excepte si el vial s'inclou en un pla tècnic de gestió i millora forestal ja aprovat pel departament, o si l'obertura del vial és promoguda i aprovada pel propi departament, d'acord amb la legislació d'aplicació.

7. En aquells sectors, on aquest POUM preveu per al seu desenvolupament la tramitació d'un Pla Especial, serà aquest instrument, el que definirà exactament la jerarquia de la xarxa viària i dels camins rurals del sector que es desenvolupi, així com el traçat, amplada i característiques dels camins amb criteris objectius i de servei a les explotacions agràries o forestals de l'àmbit de planejament que es desenvolupi, respectant, però, la xarxa viària bàsica, que tindrà la condició d'indicativa, definida per aquest POUM.

Així mateix, el Pla Especial corresponent haurà de garantir la compatibilització de l'ús per al qual es destinen els camins, amb la seva integració paisatgística.



En aquests Sectors, en tant no s'aprovin els Plans Especials corresponents, qualsevol actuació relativa a la xarxa viària i camins rurals solament podrà portar-se a terme, sempre i quan es respecti la xarxa viària bàsica prevista per aquest POUM i el seu futur desenvolupament. Aquestes actuacions requeriran llicència municipal prèvia, la qual tindrà caràcter discrecional. En aquests casos les determinacions previstes per aquest POUM en aquesta matèria, tindran caràcter indicatiu.

article 149. Xarxa hidrològica: torrents i rieres

1. La definició de la xarxa hidrològica, el seu règim i condicions d'ús i d'ordenació, venen regulats en el Títol V- Capítol Tercer - Secció Cinquena d'aquestes NNUU, relatiu al Sistema Hidrològic. Els diferents elements que conformen el Sistema Hidrològic es recullen en els plànols d'ordenació sèrie P8 a escala 1/ 2.000.

2. D'acord amb el que preveu la legislació sectorial en la matèria, no podrà realitzar-se cap construcció, instal·lació ni tanca a una distància inferior a 5 metres comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Això sense perjudici del compliment de les determinacions específiques que per a cada zona estableix aquest POUM en aquest aspecte.

3. L'amplada de les lleres dels torrents i les rieres ve definida en els plànols d'ordenació sèrie P8 a escala 1/ 2.000, d'acord amb les determinacions de l'Administració competent en la matèria.

4. Qualsevol actuació en matèria d'aigües superficials i subterrànies requerirà, a més dels requisits establerts a la legislació sectorial d'aplicació la prèvia llicència municipal.

article 150. Àrees boscoses i/o de vegetació singular.

1. Les masses boscoses consolidades i aquelles àrees de vegetació singular existents en el sòl No Urbanitzable (NU), es consideren elements naturals que cal protegir. Amb aquesta finalitat, no es podran autoritzar en aquestes àrees, ni edificacions, ni instal·lacions, ni explotacions agrícoles que puguin perjudicar les seves condicions naturals, a més de respectar les determinacions establertes per a cada zona on es regula l'existència d'aquests elements naturals.

2. En qualsevol cas, l'objectiu primordial d'aquest POUM en relació a aquestes àrees boscoses i de vegetació singular és preservar-les i protegir un patrimoni natural valuós, així com, salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.



3. En les àrees forestals, només s'admetrà aquella explotació forestal que no comprometi la persistència de la massa forestal i compleixi el que requereix la legislació sectorial vigent. Per al desenvolupament de qualsevol activitat forestal serà necessari llicència municipal, prèvia presentació del corresponent Projecte Tècnic, i/o Pla de Gestió Forestal, sense perjudici de les competències dels organismes corresponents. Així mateix, caldrà que aquestes àrees compleixin les condicions exigides per la legislació vigent d'aplicació en matèria de prevenció d'incendis.

4. En les àrees de vegetació singular, les tasques que s'hi realitzin aniran encaminades a la seva protecció, revalorització i potenciació del desenvolupament natural. Com a norma general es conservarà la vegetació existent al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o vinculats a les edificacions existents. Excepcionalment i per motius de seguretat justificada i fonamentada es podran tallar arbres propers a les instal·lacions agrícoles i als habitatges rurals. També es podran autoritzar intervencions sobre masses vegetals quan motius d'equilibri ecològic ho justifiquin sempre a favor de les espècies autòctones. Les tallades d'arbres en terrenys forestals, requerirà l'autorització de l'Administració Forestal, o bé la comunicació per escrit a aquesta, sempre de conformitat amb la legislació sectorial d'aplicació.

article 151. Els elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Són elements naturals de la topografia, les carenes i turons, els quals configuren el perfil muntanyós del paisatge.

2. Les construccions, instal·lacions i explotacions agràries s'adaptaran a la topografia natural del terreny i no produiran alteracions de més de 3 m de diferencial de cota respecte el relleu precedent, excepte en aquells casos i zones en què aquest POUM defineixi específicament altres límits i condicions. D'acord amb aquest apartat es consideren inedificables, els terrenys del Sòl No Urbanitzable (NU) amb un pendent igual o superior al 30%.

3. Es prohibeix la col·locació de qualsevol cartell o altre element publicitari en sòl no urbanitzable, la qual cosa sense perjudici de la possibilitat d'instal·lar en la xarxa viària els rètols indicatius que siguin necessaris. Tanmateix les construccions permeses en el Sòl No Urbanitzable (NU) es situaran en els terrenys menys exposats visualment i en especial es prohibiran les construccions sobre els careners del relleu del terreny.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT EN EL SÒL NO URBANITZABLE (NU)



article 152. Desenvolupament del POUM en Sòl No Urbanitzable (NU)

1. Les determinacions sobre el Sòl No Urbanitzable (NU) contingudes en aquest POUM, són d'aplicació immediata.
2. No obstant, es podran tramitar Plans Especials per al desenvolupament del Sòl No Urbanitzable (NU), d'acord amb les determinacions d'aquest POUM, amb les finalitats següents:
 - a. La protecció i regeneració de conreus o espais forestals.
 - b. La protecció i regeneració del paisatge i dels béns naturals i culturals que conté.
 - c. La promoció i el desenvolupament agrícola, ramader i forestal.
 - d. La protecció i la millora de la vialitat rural.
 - e. L'activitat educativa formativa en relació al medi natural.
 - f. I d'altres finalitats relacionades amb la millora del medi rural.
3. Els Plans Especials esmentats en l'apartat anterior, no podran alterar les determinacions del POUM llevat regular més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que puguin perjudicar o implicar transformació de la destinació del sòl segons el POUM, i/o augmentar la superfície establerta com a mínima per a les finques.
4. L'Ajuntament podrà tramitar un Pla Especial per a la delimitació d'unes àrees on s'hi permetin les activitats extractives en aquelles zones on aquest POUM determina que l'ús extractiu és condicionat. En aquests casos, el pla especial haurà de justificar el compliment dels requisits que condicionen aquesta activitat i haurà de preveure l'elaboració d'un Programa de Restauració de conformitat amb el que disposa la legislació sectorial vigent d'aplicació a les activitats extractives.
5. Els Plans Especials de qualsevol tipus, fins i tot els d'àmbit supramunicipal, que persegueixin objectius diferents dels anteriorment enunciats i que incideixin en el territori classificat com a Sòl No Urbanitzable (NU), hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest POUM.
6. Tot això sense perjudici d'aquelles altres autoritzacions que es requereixin per part d'altres Administracions amb competències per raó de la matèria que es tracti.

article 153. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el Sòl No Urbanitzable (NU).



1. Aquest POUM estableix en determinats sectors la necessitat de la tramitació d'un Pla Especial per al seu desenvolupament, i en defineix els objectius i criteris generals d'ordenació, edificació i ús, així com les condicions de gestió.

2. Aquests sectors de desenvolupament en Sòl No Urbanitzable són:

a. sòl urbanitzable d'interès general: Pla Especial dels Costers.

L'objectiu d'aquest planejament és atorgar a aquest sòl el mateix règim normatiu del PEIN i, a partir d'un estudi detallat del territori, es concreti la proposta d'ampliació de l'àmbit del PEIN.

b. sòl urbanitzable d'interès específic: Pla Especial de Millora Integral de les Vores de l'Autopista. Aquest Pla Especial estarà subjecte a la legislació vigent en matèria de carreteres i autopistes, així com el Decret 130/1998, de 12 de maig, o normativa que el substitueixi.

L'objectiu d'aquest planejament és doble: pal·liar dins del possible l'efecte negatiu ambiental que constitueix aquesta infraestructura pel municipi i alhora evitar que en la seva proximitat s'hi puguin ubicar desenvolupaments urbans.

SECCIÓ TERCERA - REGULACIÓ GENERAL DE LES CONSTRUCCIONS I DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE (NU).

article 154. Disposicions generals

1. Les intervencions en Sòl No Urbanitzable (NU) hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en que s'emplacen, complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i limitació en l'edificació i ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits a la Secció Primera d'aquest Capítol, i les determinacions específiques que aquestes NNUU determinen per a cada zona i sistema.

2. En el Sòl No Urbanitzable es podran realitzar construccions destinades a explotacions agràries, i/o forestals que estiguin en relació amb la naturalesa i el destí de la finca, així com les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques. Podran també autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'utilitat pública o interès social que no siguin incompatibles amb els usos previstos en els diferents tipus de Sòl No Urbanitzable i sempre que compleixin les condicions específiques de la zona on es permet que s'emplacin i les determinacions de l'article 157 d'aquestes NNUU.



3. En el supòsit d'ampliació dels habitatges existents, únicament s'admetrà si estan associats a una explotació agropecuària, amb les limitacions establertes en aquesta mateixa normativa, o de les edificacions que s'incloguin en el Catàleg de masies i cases rurals, amb les limitacions que s'estableixin en el Pla especial corresponent.

Es prohibeix qualsevol tipus d'ampliació dels habitatges existents en sòl no urbanitzable no associats a cap explotació agropecuària i no inclosos en el catàleg de masies i cases rurals.

4. Totes les edificacions, tant les existents com les de nova construcció, hauran de disposar d'elements de tractament d'aigües residuals no contaminants. No s'atorgarà llicència de cap tipus que no inclogui la realització d'una instal·lació de tractament d'aquestes aigües a menys que no estigui ja prèviament realitzada i en condicions correctes.

5. Aquells espais que per les seves característiques, aquest POUM qualifica com d'especial protecció, no podran ser destinats a utilitzacions que impliquin transformació de la seva original destinació o naturalesa o que lesionin el valor específic que es protegeix.

article 155. Condicions generals de les noves edificacions o ampliacions d'existents destinades a habitatge

1. S'entén per habitatge associat aquell directament vinculat funcionalment a l'explotació agrària, ramadera o forestal de la finca on s'emplaça, i que compleixi les condicions establertes en l'article 50.2 del Decret 305/2006. En qualsevol cas, no es podran autoritzar nous habitatges vinculats, únicament, a una explotació forestal.

2. Els habitatges en Sòl No Urbanitzable (NU) hauran de complir, a més de les disposicions generals del Sòl No Urbanitzable (NU) de cada zona que estableix aquest POUM, les següents condicions:

a. L'ampliació o construcció d'un habitatge en sòl no urbanitzable (NU) ha d'estar forçosament vinculat a una explotació agrària, ramadera o forestal.

b. La consolidació, ampliació o nova construcció d'una edificació estarà condicionada a la inscripció de la indivisibilitat de la finca corresponent en el Registre de la Propietat. En el cas que la construcció es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen part d'una unitat orgànica d'acord amb el que preveu l'article 88.4 d'aquestes NNUU, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les.

c. En les finques que compleixin la condició de superfície mínima i tinguin un habitatge associat, podrà autoritzar-se l'ampliació de l'habitatge existent per a un nou habitatge



associat com segregació o reagrupament del programa familiar, sense dividir ni segregar la finca original, sempre que es justifiqui l'ampliació per necessitats de l'explotació i que el nou habitatge resultant es configuri constituint un conjunt arquitectònic compost amb l'edificació existent, be reformant cossos d'edificació annexes, be conformant un nou volum junt a l'actual.

d. Les edificacions de nova planta, les ampliacions i reformes d'edificacions existents respondran a les tipologies ja existents a la zona o, en tot cas, es faran interpretacions arquitectòniques el més ajustades possible i sempre utilitzant materials de construcció i colors adequats a l'entorn.

3. Totes aquestes condicions hauran de respectar-se i ajustar-se als paràmetres definits per aquest POUM, per a cada zona.

4. Els habitatges construïts en sòl no urbanitzable no vinculats a una explotació agrícola, ramadera o forestal, no inclosos en el Catàleg de masies i cases rurals del municipi i que no siguin objecte d'una infracció urbanística no prescrita, resten subjectes al règim de fora d'ordenació o de disconformitat, d'acord amb l'establert en la disposició transitòria sisena del Decret 305/2006.

article 156. Condicions generals de les edificacions destinades a usos agrícoles, ramaders o forestals.

1. Inclou totes les construccions i/o instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'explotació agrícola, pecuària o forestal, com és el cas dels magatzems agrícoles i edificacions auxiliars, construccions pel conreu protegit o hivernacles, instal·lacions tècniques, les construccions pecuàries i totes aquelles construccions de tipus no provisional ni reversible que siguin necessàries per a l'explotació de l'activitat agrícola, ramadera o forestal.

2. Sense perjudici del compliment del que es determina per a cadascuna de les zones i del que estableix la legislació sectorial vigent en cada cas, es defineixen a continuació les següents condicions generals de l'edificació per aquests tipus de construccions:

a. Magatzems: Són aquelles edificacions destinades a emmagatzemar eines, màquines, productes agrícoles i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, pecuària o forestal, i aquelles edificacions de caràcter familiar destinades a l'elaboració artesanal de productes derivats de la pròpia explotació. Inclou també les basses de rec i els pous de captació d'aigua. Els paràmetres i condicions mínimes d'aquestes edificacions s'estableixen en cada zona del Sòl No Urbanitzable (NU).

b. Construccions pecuàries (granges): Són els allotjaments destinats a la cria i l'engreix de bestiar en una finca d'explotació ramadera.



Les construccions pecuàries (granges) en sòl no urbanitzable hauran de complir, a més de les disposicions generals del sòl no urbanitzable de cada zona que estableix aquest POUM, les següents condicions:

- En la tramitació de l'expedient d'activitat s'haurà d'especificar el sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals i el seu destí final, així com justificar el compliment de totes les altres determinacions de la legislació sectorial vigent.
- S'ha de garantir una construcció adequada per a emmagatzemar els purins i fems i també una superfície suficient de conreu per fer-los servir d'adob orgànic.
- En la sol·licitud de llicència per a les granges s'haurà d'especificar, mitjançant un plànol detallat, la situació del fossar de purins i el dipòsit de cadàvers, la seva localització respecte a tota la resta d'edificis àdhuc els situats en finques veïnes fins un radi de cent metres (100 m), amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte a totes les vies d'aigua existents en un radi de cent cinquanta metres (150 m).
- En el cas de cessament de l'activitat agrícola, ramadera o forestal que en va motivar la construcció, s'haurà de procedir obligatòriament al seu enderroc, llevat que siguin destinades immediatament a altres usos admesos en sòl no urbanitzable, prèvia tramitació de la llicència que correspongui.

c. Construccions pel conreu protegit: D'acord amb la legislació sectorial vigent d'aplicació, s'entén com hivernacle tota mena d'estructura lleugera erigida amb la finalitat de cobrir, protegir, ombrejar o preservar qualsevol tipus de conreu per tal de realitzar el seu conreu, la millora o l'experimentació. No seran considerats com edificacions els hivernacles que es puguin desmuntar i no tinguin murs perimetrals de fondària o alçària superior a un metre.

Les construccions pel conreu protegit (hivernacles) en Sòl No Urbanitzable (NU) hauran de complir, a més de les disposicions establertes a la legislació sectorial vigent d'aplicació i de les disposicions generals del Sòl No Urbanitzable de cada zona que estableix aquest POUM, les següents condicions:

- Ordenació de les aigües: tota construcció pel conreu protegit haurà de tenir previst el drenatge de l'aigua, prèvia decantació cap a pous morts, o bé aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas es podrà abocar l'aigua directament als camins o finques veïnes.
- Característiques constructives: els ancoratges i fonaments d'aquestes construccions seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en cas de vents o tempestes.
- Desmuntatge de la construcció: la llicència de construcció del conreu protegit inclourà el compromís de realitzar el seu desmuntatge en el cas de cessament de



l'activitat. En cas d'incompliment l'Ajuntament ho podrà executar subsidiàriament amb càrrec al propietari o sol·licitant de la llicència.

article 157. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions d'interès públic .

1. Solament podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic seguint el previst a la legislació sectorial vigent d'aplicació sempre i quan es compleixin a més de les disposicions generals per al Sòl No Urbanitzable, les específiques de cada zona, i les que es defineixen a continuació.

2. En la tramitació de l'autorització per a ubicar una construcció d'aquest tipus en el Sòl No Urbanitzable caldrà justificar de forma expressa i motivada les raons en què es basa la necessitat de situar la instal·lació en el medi rural en general, i en l'indret concret on es proposa la seva situació.

3. Per a les edificacions que en aplicació d'allò establert a la legislació urbanística general d'aplicació es declari d'interès públic , s'haurà de redactar un Pla Especial que contempli, com a mínim, les següents determinacions:

a. Justificar explícitament la inexistència de riscos per a les zones confrontants pel que fa als valors agrícoles, forestals, ecològics i paisatgístics.

b. Especificar les servituds del sòl no edificable a efectes d'evitar la formació de nucli de població.

c. Definir les condicions formals i tècniques de la nova edificació i les mesures corresponents per tal d'assegurar l'aminorament de l'impacte i la integració ambiental de les instal·lacions.

d. Especificar l'ocupació màxima de l'edificació segons el tipus d'instal·lació i la distància mínima als límits de finca i als camins rurals que en cap cas podrà ser inferior a 20 metres. El Pla especial també haurà de determinar l'alçada màxima de les edificacions i de qualsevol instal·lació. En qualsevol cas, les edificacions es distribuïran exclusivament en planta baixa.

e. La superfície màxima del conjunt de les edificacions d'una finca vinculades a activitats d'interès públic en cap cas serà superior a 300 m², llevat que es tracti de la rehabilitació d'edificacions incloses en Catàleg de masies i cases rurals, cas en el qual prevaldran els paràmetres establerts en aquest Catàleg.

f. Ordenar i definir els accessos necessaris i instal·lacions complementàries que l'edificació i l'activitat proposada requereixi, així com les infraestructures i serveis necessaris per a la instal·lació i desenvolupament de l'activitat proposada.

g. En la Memòria del Pla Especial caldrà justificar l'interès públic de les actuacions que es proposin, la coherència de la sol·licitud amb l'àmbit on es situïn i amb les determinacions d'aquest POUM per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi econòmic - financer acreditatiu de les possibilitats reals d'execució i gestió de l'edificació i instal·lació proposada.



h. S'exigirà també, si és necessari, l'adequació d'una infraestructura per a extinció d'incendis i d'altres mesures precautòries o correctores en relació a l'entorn.

i. Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on es situï. Caldrà preveure obligatòriament les mesures correctores que siguin necessàries per resoldre qualsevol impacte ambiental o paisatgístic que puguin provocar les construccions i instal·lacions, o la mateixa activitat prevista.

4. En aquells casos en que s'autoritzin edificacions i instal·lacions d'interès públic, l'ajuntament podrà exigir el compliment d'aquelles condicions necessàries per a garantir la restitució del sòl afectat per l'actuació, en el supòsit que l'activitat autoritzada s'extingís per si sola. Les propostes no promogudes per una administració pública, estaran sotmeses a l'obligació del promotor de prestar una fiança que garanteixi l'adopció de les mesures correctores que siguin necessàries per a la implantació de l'activitat i per a l'enderroc de les construccions i el desmuntament de les instal·lacions en el cas de cessament de l'activitat, d'acord amb l'establert en l'article 59.4 de Decret 305/2006.

article 158. Condicions generals de les edificacions i instal·lacions vinculades a obres públiques.

1. D'acord amb el que preveu la legislació urbanística general vigent d'aplicació, es podran autoritzar en el Sòl No Urbanitzable (NU) les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, manteniment i servei de les obres públiques.

2. En la sol·licitud de llicència de les edificacions i instal·lacions vinculades a l'execució de les obres públiques caldrà justificar la necessitat de les construccions o instal·lacions que es projectin, així com indicar les zones afectades i les mesures correctores previstes en ordre a preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics. No seran autoritzades aquestes instal·lacions si malgrat tot es considera que afecten greument algun d'aquests valors.

article 159. Regulació general dels usos

1. Independentment d'allò que aquestes NNUU preveuen per a cada zona de sòl no urbanitzable, són incompatibles i queden prohibits en la totalitat del Sòl No Urbanitzable (NU) tots aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o les característiques d'aquest sòl o lesionin el valor específic que en cada zona es defineix.

2. Queden prohibits amb caràcter general els usos següents: habitatge plurifamiliar, hotel·ler- si no es situen en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, d'acord amb la regulació



que s'estableix en el Pla especial d'aquesta Catàleg-, comercial, oficines, recreatiu, industrial, magatzems i dipòsits de material no relacionats amb l'ús agrícola, pecuari o forestal, garatges i tallers de reparació de vehicles i abocadors de residus industrials.

3. S'autoritzen aquelles activitats extractives ja existents que disposin de llicència municipal i Programa de Restauració aprovat amb anterioritat a l'aprovació d'aquest POUM, dins de l'àmbit autoritzat per l'Ajuntament, sense que en cap cas puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte. En aquelles zones on aquest POUM classifica aquest ús com a condicionat, aquestes solament podran autoritzar-se, prèvia la tramitació d'un Pla Especial d'iniciativa pública d'acord amb el que preveu l'article 152.4 d'aquestes NNUU.

4. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comportarà l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural i per aconseguir una integració total en l'entorn en el que s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de forma detallada la captació d'aigua potable, el sistema de depuració d'aigües residuals, les mesures necessàries contra incendis, la idoneïtat dels accessos necessaris i la conservació i la restauració de les masses arbrades i de la vegetació autòctona. El titular es comprometrà a la conservació de l'establiment i del seu entorn per tal que reuneixi unes condicions perfectes de seguretat, salubritat i d'ornat públic.

SECCIÓ QUARTA. CONDICIONS GENERALS PER A LES CONSTRUCCIONS DE SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE (NU).

article 160. Instal·lacions de subministrament d'aigua, depuració d'aigües residuals i gas.

1. Caldrà que les construccions destinades a aquest tipus de dipòsits es disposin amb criteris d'encobriment, sia enterrant-les o amb tractament vegetal. Quan aquestes construccions necessitin complementàriament d'edificació per al treball de persones, serà necessari un tractament d'edificació integrat a l'entorn. Els mateixos criteris seran d'aplicació pel que fa al tancament exterior. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions es tractarà amb criteris de paisatge i vegetació adequades a les característiques de l'indret.

2. L'admissió de les instal·lacions que es proposin, o la legalització de les ja existents, es farà mitjançant Pla especial urbanístic que contempli la seva necessitat, l'àmbit d'ocupació necessari, l'estudi d'alternatives de localització i elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge i el tractament edificatori i paisatgístic adequat a l'entorn, amb solució de les contradiccions que es puguin plantejar segons la zona on es situï. El pla especial no serà necessari quan la instal·lació sigui



de titularitat pública i no afecti més d'un terme municipal o diverses classes de sòl, la qual cosa sens perjudici del què estableixi la legislació sectorial corresponent.

3. Les instal·lacions de transport (canonades) es desenvoluparan mitjançant Projecte tècnic específic o d'urbanització, on s'analitzi la necessitat i adaptació del traçat i s'avaluïn les alternatives possibles, justificant l'elecció de la de menor impacte, especificació de les condicions tècniques menys lesives i tractament de restauració. Quan les instal·lacions projectades afectin més d'un terme municipal o diverses classes de sòl, serà obligatòria la redacció d'un pla especial, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Decret 305/2006.

article 161. Instal·lacions de telecomunicacions aèries.

1. La solució òptima per a la resolució de la problemàtica generada per les instal·lacions de telecomunicacions (antenes de captació, emissió i repetició) és la d'un únic suport que aculli el conjunt d'aquestes. El seu desenvolupament al municipi de Vilassar de Dalt requerirà la tramitació d'un Pla Especial amb els criteris esmentats a l'article 160.2 d'aquestes NNUU.

2. D'acord amb l'article 53 del DLeg 1/2010, no són admissibles llicències provisionals en sòl no urbanitzable, llevat que aquest estigui afectat per sistemes urbanístics. Tanmateix, d'acord amb l'article 59.3 del Decret 305/2006, és possible limitar a un termini temporal les llicències que s'atorguin en sòl no urbanitzable, anteriorment a l'aprovació del pla especial de les instal·lacions de telecomunicacions.

article 162. Creuament del Sòl No Urbanitzable (NU) per línies aèries de transport elèctric d'alta i mitja tensió

1. Cas d'haver-se de creuar el Sòl No Urbanitzable per noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls.

2. Per regular el seu traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran Plans Especials d'acord amb el que estableix l'article 152 i 11.2 d'aquestes NNUU. Caldrà incorporar en aquests instruments de planejament estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva al medi. Alhora caldrà establir el tipus de tractament de la vegetació i l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent amb la finalitat de reduir l'impacte



paisatgístic. Està prohibida la utilització d'herbicides per tal de desbrossar els corredors de pas, ja que tots els sòls necessiten una protecció del mantell vegetal apropiada en cada cas.

3. Les línies elèctriques que creuen el Sòl No Urbanitzable estan protegides i generen en el seu entorn les servituds derivades de la legislació sectorial vigent

article 163. Resta d'instal·lacions tècniques

1. Pel que fa a la resta d'instal·lacions tècniques, com ara abocadors, tractament i eliminació d'escombraries, etc. es prohibeixen en tot l'àmbit del PEIN per tal de garantir la preservació de la qualitat ambiental i els seus valors naturals.

2. S'admetrà l'ús de residus inerts per reomplir les àrees malmeses per les activitats extractives, amb la finalitat de restituir una topografia adient, i si s'efectua simultàniament la restauració vegetal prevista en la legislació vigent i sempre segons criteris paisatgístics.



TÍTOL V. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

CAPÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

article 164. Qualificació del sòl

1. La qualificació urbanística del sòl en zones i sistemes té per objectiu assignar a cada part del territori usos i, en el seu cas, intensitats i/o condicions d'edificació tot desenvolupant els drets i deures genèrics urbanístics establerts pel POUM, mitjançant la classificació del sòl.
2. S'entén per sistemes generals, el conjunt d'elements d'interès general que relacionats entre sí configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i funcionament dels assentaments urbans.
3. Les zones, en canvi, corresponen a les àrees de sòl el destí de les quals les fa susceptibles d'aprofitament privat.

La naturalesa de cada zona es determina amb la definició de les corresponents condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús que s'especifiquen per a cadascuna de les mateixes i que es recull en els articles corresponents d'aquestes NNUU.

En el cas de zones en sòl no urbanitzable, la seva qualificació ve també determinada en funció de la classe de sòl on es situen

4. En els plànols d'ordenació P3 a escala 1/10.000 es determina l'estructura general i orgànica del territori a través de la definició dels sistemes generals. La delimitació concreta de les zones i sistemes s'especifica als plànols de la sèrie P8 a escala 1/2.000 i més concretament als plànols de la sèrie P9 a escala 1/1.000.



CAPÍTOL SEGON, REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES.

article 165. Definició i regulació general

1. Els sistemes són aquell conjunt d'elements d'interès general que són fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbanístic donada la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament referents, entre d'altres, a infraestructures de mobilitat, equipaments comunitaris i d'espais lliures en general.

2. El POUM estableix les determinacions generals dels sistemes sense perjudici del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

article 166. Tipus de sistemes

1. Els sistemes generals són els elements d'ordenació urbanística que configuren l'estructura general i orgànica del territori. Al seu temps, aquests sistemes poden dividir-se en subsistemes més específics

2. Són sistemes locals o complementaris aquells que completen, a nivell de sector de planejament, l'estructura definida pels sistemes generals. La regulació dels sistemes locals es contempla en aquestes NNUU però la seva concreció es farà en el desenvolupament de cada sector.

3. La distinció entre sistemes generals i sistemes locals fa referència al seu ordre i jerarquia en relació a l'ordenació urbanística, però no afecta al seu règim jurídic que és el mateix en ambdós casos.

4. En els plànols d'ordenació P3 a escala 1/10.000 es delimiten aquells sòls destinats a sistemes que formen part de l'estructura general i orgànica del territori. En els plànols de la sèrie P8 a escala 1/2.000 i en els de la sèrie P9 a escala 1/1.000 es delimiten a més, els sistemes locals que completen aquesta estructura.

5. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el Sòl Urbà (SU), Sòl Urbanitzable (UR) i Sòl No Urbanitzable (NU), s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesi (n) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu .



Les determinacions corresponents a la posició, grandària i destí d'aquests sistemes en Sòl Urbà es detalla en les corresponents fitxes normatives incloses en els annexes normatius d'aquest POUM.

Les determinacions corresponents al Sòl Urbanitzable (UR) i Sòl No Urbanitzable (NU) s'estableixen en els articles corresponents d'aquestes NNUU per a cada sector de desenvolupament.

article 167. Identificació dels sistemes

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

SISTEMA DE MOBILITAT

Subsistema de comunicacions	clau C
Subsistema d'aparcaments	clau P
Subsistema ferroviari	clau F

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES

Subsistema de parcs i jardins	clau V
Subsistema hidrològic	clau H

SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Subsistema de dotacions comunitàries	clau E
Subsistema serveis tècnics	clau S

SISTEMA D'HABITATGES

Subsistema d'habitatges dotacionals públics	clau DOT
---	----------

2. En aquells casos en que aquest POUM contempla la coexistència de dos usos diferents en un mateix terreny qualificat com a sistema, aquests s'identifiquen amb la doble clau corresponent i separades per una barra inclinada (N/N), d'acord amb l'apartat anterior d'aquest article. En aquests casos, la primera clau serà identificativa del sistema assignat al sòl i situat en un nivell topogràfic superior, i la segona clau, es correspon amb l'ús compatible situat en un nivell topogràfic inferior. Aquests sòls venen grafiats en els plànols de la sèrie P8 a escala 1/2.000.

3. En aquells casos en que aquest POUM contempla la coincidència de funcions corresponents a dos sistemes diferents en un mateix terreny qualificat com a tal, aquests s'identifiquen amb doble clau corresponent i separades per un guió (N-N). Aquests sòls venen grafiats i definits en els plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2.000



article 168. Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes

1. El sòl qualificat de sistema queda vinculat a aquesta destinació.
2. Els sòls destinats a sistemes seran, amb caràcter general, de titularitat pública tot i que podran ser de titularitat privada quan ho determini aquest POUM o planejament derivat que el desenvolupi.
3. Quan el sòl en qüestió sigui privat i l'activitat estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del POUM i els objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest POUM, s'assimilarà a la zona de dotacions privades claus.
4. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o altre règim equivalent, d'acord amb el que preveu l'article següent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del POUM.

article 169. Desenvolupament del POUM respecte als sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb que disposa el present capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.
2. Les previsions del POUM respecte als sistemes, en els sòls UR i NU es desenvoluparan a través de Plans Especials o donat el cas, a través dels corresponents Plans Parcial dels sectors de sòl UR amb els que estiguin relacionats.
3. El POUM preveu necessàriament el desenvolupament, mitjançant el corresponent Pla Especial del sistema següent:
 - Pla especial integral de les vores de l'autopista
4. Així mateix, es requerirà la tramitació d'un Pla Especial (PE) d'assignació d'usos per al desenvolupament d'aquells sòls que el POUM qualifica com a equipaments comunitaris, i d'acord amb el que s'estableix a l'article 225 d'aquestes NNUU.



article 170. Gestió i execució dels sistemes

1. Per la gestió i execució dels sistemes així com per la seva adquisició, es procedirà segons el règim urbanístic del sòl en que se situïn, d'acord amb el que es determina en el present article i altres concordants d'aquestes NNUU i d'acord amb la legislació urbanística general vigent.
2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest POUM seran adquirits per l'Administració bé actuant per qualsevol títol jurídic, bé mitjançant les cessions obligatòries imposades per la legislació urbanística vigent i d'acord amb aquest POUM, o bé per expropiació forçosa.
3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podrà ser repercutit segons sigui procedent, entre els propietaris afectats del sector de planejament o Polígon d'Actuació, o mitjançant la imposició de contribucions especials a aquells propietaris que resultin especialment beneficiats de la millora.
4. En els sòls qualificats de sistemes d'equipaments, un cop siguin de titularitat pública podran atorgar-se concessions administratives o altre procediment anàleg per a la construcció i explotació d'aquests sistemes, en les condicions i el procediment legalment establerts, i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM.
5. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments i d'espais lliures de titularitat pública on aquest POUM ho preveu expressament, i també dels vials públics, podran atorgar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en un màxim de 9 metres per sota de la rasant natural del terreny, en les condicions i procediment legalment establerts i d'acord amb les determinacions definides en aquest POUM. La seva implantació es concretarà mitjançant un pla especial que defineixi l'ordenació i garanteixi la funcionalitat del sistema, establint una ocupació màxima del 5% per accessos i el manteniment de l'enjardinament en els espais lliures. Es mantindrà la titularitat pública del sòl si no estableix el contrari un planejament derivat d'acord amb l'article 34 del reglament.
6. Independentment de la tramitació i aprovació d'aquells instruments de planejament i/o execució, que es requereixen per al desenvolupament i implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se d'acord amb aquest POUM en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes, estaran subjectes en qualsevol cas, i sense perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la corresponent llicència urbanística municipal.



article 171. Valor urbanístic dels sistemes

1. El valor urbanístic dels sistemes es determinarà d'acord amb els criteris fixats a la legislació en matèria de valoracions vigent d'aplicació a cada moment .

article 172. Protecció dels sistemes

1. Aquest POUM delimita els àmbits afectats a la protecció dels diferents sistemes, com a sòls que per la seva proximitat als sistemes i afectació derivada de la corresponent legislació sectorial vigent d'aplicació, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús. Les construccions, instal·lacions i usos que s'estableixen en els espais de protecció dels sistemes s'ajustaran a les limitacions i règim de protecció establert.

2. Entre els diferents àmbits de protecció de sistemes, aquest POUM contempla els següents:

a. Protecció del subsistema de comunicacions: S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació Sectorial vigent, segons es tracti de vies autonòmiques o municipals. Així mateix caldrà respectar la legislació sectorial vigent pel que fa als camins rurals segons estiguin subjectes per raó de la seva ubicació en sòl agrícola o forestal.

b. Protecció del subsistema Ferroviari: s'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent.

c. Protecció del subsistema Hidrològic (fonts i cursos d'aigua): S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent, a més d'aquelles disposicions que l'Administració competent en la matèria dicti o reguli, per al seu desenvolupament.

d. Protecció del subsistema dotacions: S'estarà al que estableix aquest POUM a cada cas, i concretament i pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes a la legislació sectorial vigent. S'estarà al que disposa aquest POUM i la legislació sectorial vigent en cada cas, i entre aquesta el que s'estableix la legislació sectorial vigent d'aplicació sobre la xarxa elèctrica d'alta tensió i regulacions concordants. En les infraestructures soterrades que creuen el territori no urbanitzat (canalitzacions de gas, portada d'aigües, etc.) s'estableix una franja de protecció de 2 m. a costat i costat de l'eix definit pel traçat soterrat de les mateixes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a que es fa menció concreta en cadascun dels apartats anteriors, ha d'entendre's aplicable en tant sigui vigent i s'entendrà substituïda en el seu cas, per la legislació equivalent que es promulgui, i que derogui l'anterior.

4. Els àmbits de protecció de sistemes podran ser utilitzats per al pas d'infraestructures i vials, sempre i quan no es contradigui amb les condicions de l'espai que protegeix.



5. No podran autoritzar-se en aquests àmbits, edificacions o instal·lacions que no estiguin directament relacionades amb el respectiu sistema al que es refereix la protecció.

MARÇ 2013



CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE MOBILITAT

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS

article 173. Definició i tipus. Identificació

1. El sistema de Mobilitat inclou aquells subsistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori pel que fa al transport dels béns i les persones

2. Els sòls destinats per aquest POUM a sistema de Mobilitat s'inclouen en un dels següents subsistemes:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| - Subsistema Comunicacions vials | Clau C |
| - Subsistema d'Aparcaments | Clau P |
| - Subsistema Ferroviari | Clau F |

article 174. Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions generals del sistema de mobilitat corresponents a cadascun dels subsistemes definits a l'article anterior, sense perjudici de l'aplicació del que estableixi de forma més específica la legislació sectorial vigent d'aplicació que afecti a aquests subsistemes.

SECCIÓ SEGONA. SUBSISTEMA COMUNICACIONS VIALS

SUBSECCIÓ PRIMERA. DEFINICIONS DEL SISTEMA VIARI.

article 175. Definició i identificació

1. Els articles d'aquesta subsecció tenen caràcter merament informatiu i no normatiu.

2. Comprèn les instal·lacions i els àmbits reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins el terme municipal.

3. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau C.



article 176. Tipus de vies

Aquest POUM estableix la següent classificació dins el subsistema de comunicacions:

Categories	clau
Xarxa territorial	Ct
Xarxa urbana	Cu
Xarxa rural	Cr

De conformitat amb la classificació que estableix aquest POUM formen part del subsistema de comunicacions:

1. La xarxa viària territorial.

Formada per aquelles vies que tenen com a funció principal la de connectar la població de Vilassar de Dalt amb la resta del territori i que són el conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres fora del sòl urbà i urbanitzable que creuen el terme municipal.

La xarxa viària territorial de Vilassar de Dalt la conformen l'autopista C-32 i la carretera BV-5023 .

La xarxa viària territorial es troba grafiada als plànols de la sèrie P8 a escala 1/2.000 amb la clau Ct.

2. La xarxa viària urbana.

La funció de la xarxa viària urbana és la de relacionar i comunicar les diferents àrees urbanes del municipi tot estructurant els nuclis habitats.

La xarxa viària urbana es troba grafiada als plànols de la sèrie P8 a escala 1/2000 i més detalladament als plànols de la sèrie P9 a escala 1/1000.

3. La xarxa viària rural.

La funció principal de la xarxa viària rural és la vertebració del territori no urbanitzat i la seva comunicació amb el teixit urbà.

La xarxa viària rural es troba grafiada als plànols de la sèrie P8 a escala 1/2000.



article 177. Condicions d'ús

1. La xarxa viària territorial. Clau Ct

- a. Ús dominant: comunicacions, bàsicament trànsit rodat intermunicipal.
- b. Usos compatibles: serveis vinculats al viari i de suport al transport rodat.

Les condicions tècniques d'aquests serveis així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores, així com per allò que estableixi la legislació sectorial vigent d'aplicació.

2. La xarxa viària urbana. Clau Cu .

- a. Ús dominant: comunicacions, trànsit tan rodat com de vianants.
- b. Usos compatibles: aparcament i serveis tècnics vinculats al viari.

3. La xarxa viària rural. Clau Cr .

- a. Ús dominant: comunicacions, bàsicament trànsit de vehicles agraris i privats i també de vianants.
- b. Usos compatibles: aparcament i espais lliures.

SUBSECCIÓ SEGONA. ORDENACIÓ DEL SISTEMA VIARI.

article 178. Titularitat

1. El sòl qualificat de subsistema de comunicacions vials, serà de titularitat pública, excepte aquells trams de la xarxa viària rural que només donen servei a una sola finca.

2. Els camins rurals, en sòl no urbanitzable que siguin de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest POUM, podran mantenir el mateix règim de propietat. La modificació de la seva titularitat passant a pública es definirà mitjançant Pla Especial.

3. No obstant això, en el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits per aquest POUM, aquest actuarà com a instrument legitimador per a la seva expropiació.



article 179. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació de la xarxa viària s'observarà allò que disposen aquestes NNUU i la legislació sectorial vigent, segons que es tracti de vies estatals, provincials, autonòmiques o municipals.

2. Les línies que delimiten la xarxa viària en sòl urbà i sòl no urbanitzable en els plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000 i en els plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2.000, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al subsistema de comunicacions vials.

3. Les condicions que regulen l'entorn de la xarxa viària es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent d'aplicació sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de cada tipus de via pública, com també per les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

4. Els Plans o Projectes que s'elaborin per a l'execució o condicionament i millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i rasants d'aquesta xarxa viària a la topografia i altres característiques geogràfiques del terreny així com a les característiques de l'edificació i els àmbits que conformen, sense disminuir-ne la superfície establerta pel POUM.

5. En el sòl urbanitzable els Plans Parcial ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals de traçat grafades als plànols de la sèrie P8 a escala 1/2.000. Els Plans Parcial no podran disminuir en cap cas la superfície de la xarxa viària que disposa aquest POUM i concretament la que resulta de l'aplicació de les determinacions fonamentals per a cada sector de planejament i dels percentatges mínims de cessió que s'assignen per al subsistema de comunicacions vials. En qualsevol cas es limitarà l'extensió de la xarxa sectorial al mínim imprescindible sense, per això, generar culs de sac.

6. En sòl no urbanitzable (NU) s'estarà al que s'estableix al Capítol Tercer del Títol Quart d'aquestes normes, i concretament a l'article 148 i al que determinin els Plans Especials que s'elaborin en desenvolupament d'aquest POUM.

article 180. Protecció del sistema viari

1. La xarxa viària territorial.

El conjunt d'autopistes, vies segregades i carreteres situades en qualsevol classe de sòl que formen la xarxa viària territorial, estaran sotmeses, d'acord amb la legislació sectorial vigent al següent règim de protecció referent a zones d'afectació i línia d'edificació:



- a. Zona d'afectació. En la zona d'afectació només s'admetran els usos que siguin compatibles amb la seguretat vial i només es podran fer obres d'enjardinament o viàries.
- b. Línia d'edificació. Situada a 50 metres de l'aresta exterior de la calçada per autopistes i autovies i a 25 metres per a carreteres. Entre aquesta línia i l'eix del vial estarà prohibida la construcció de qualsevol tipus d'obra nova.

Les zones de protecció que la legislació sectorial estableix pel que fa als sistemes viaris, s'estenen aplicables a totes les classes de sòl que aquest POUM reconeix.

2. La xarxa viària urbana.

Aquest POUM grafia tant les vies existents com les projectades fent coincidir la zona de domini públic amb la qualificació viària.

3. La xarxa viària rural.

El POUM estableix una jerarquia dins la xarxa de camins rurals que garanteixen l'accés al sòl rural segons la utilització i el seu paper estructurador en el territori que bàsicament afecta les seves condicions físiques d'amplada i tractament de la secció.

Les separacions mínimes a les que hauran de situar-se les construccions respecte la xarxa viària rural s'estableixen en funció del tipus d'edificacions i es regulen detalladament a cada zona de les establertes per aquest POUM en el Sòl No Urbanitzable (NU).

Article 181. Publicitat

1. La col·locació de cartells o altres mitjans de propaganda visibles des de la via pública estarà sotmesa a les prescripcions establertes a la legislació vigent d'aplicació i a prèvia llicència municipal, d'acord amb l'ordenança específica reguladora.
2. L'administració competent seguint els criteris establerts a la seva pròpia Ordenança d'Instal·lacions i Activitats Publicitàries regularà les condicions a les quals hauran de sotmetre's les instal·lacions i activitats publicitàries emplaçades en el domini públic municipal o perceptibles des d'aquest.
3. En qualsevol cas queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc visible des de la xarxa viària territorial i la xarxa viària rural d'acord amb la legislació sectorial vigent.
4. En general no es permesa la col·locació de cartells o altres elements de publicitat o propaganda que per llur ubicació o característiques pugui limitar o pertorbar la visibilitat del patrimoni cultural o natural.



article 182. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per a l'ordenació més detallada de la xarxa viària i d'acord amb el que s'estableix a l'article 11 d'aquestes NNUU, es podran redactar Plans Especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

SECCIÓ TERCERA: SUBSISTEMA D'APARCAMENTS

article 183. Definició i identificació

1. Comprèn els edificis i els espais reservats a l'ús d'aparcament, que han de permetre complementar la mobilitat rodada dins el terme municipal, tan pel que fa als vehicles de servei privat com públic
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau P.

article 184. Tipus d'aparcaments

Aquest POUM estableix la següent classificació dins el subsistema aparcaments:

Tipus	clau
Aparcaments soterrats.	Ps
Aparcaments d'esplanada	Pr
Aparcaments construïts en alçada	Pp
Espai lliure associat a l'aparcament	P0
Aparcament de nova creació	(P)

També es podran considerar com a usos complementaris els usos d'aparcament associats als sistemes d'espais lliures, equipaments, dotacions privades, intercanviadors (nodus) i vialitat (cordons i bateries) sense precisar una zonificació concreta.



article 185. Condicions d'ús

Pel que fa a la xarxa d'aparcaments. Clau P

- a. Ús dominant: aparcament de vehicles en règim no permanent però si habitual.
- b. Usos compatibles: serveis vinculats al subsistema de comunicació vial.
 - L'ús d'aparcaments soterrats, que fonamentalment afecta el subsòl de la població, pot situar-se en terrenys, on el POUM així ho preveu, d'acord amb el que s'estableix a l'article 167.2 d'aquestes NNUU.
 - Els aparcaments situats en el subsòl de superfícies destinades a altres sistemes seran de titularitat pública i la seva explotació podrà ser pública o privada mitjançant concessió administrativa.
 - Les condicions tècniques d'aquest tipus de construccions així com la regulació del grau d'incidència sobre l'entorn es regularà específicament mitjançant les corresponents ordenances reguladores i per allò que estableixi la legislació sectorial vigent d'aplicació.

Per garantir la funcionalitat del sistema serà necessari establir-la mitjançant un pla especial.

article 186. Titularitat

El sòl qualificat de subsistema d'aparcament, serà de titularitat pública. El sòl i edificacions privades que ofereixen aquest servei d'aparcament amb ànim de lucre o de forma restringida als seus socis o clients es consideren dotacions privades d'assistència a la mobilitat (clau 88)

article 187. Règim general

1. En l'obtenció, projectació, finançament, construcció, ús, explotació i conservació dels elements del subsistema d'aparcaments s'observarà allò que disposen aquestes NNUU i la legislació sectorial vigent d'aplicació.
2. Les línies que delimiten el subsistema d'aparcament als plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000 i en els plànols d'ordenació de la sèrie P8 a escala 1/2.000, indiquen la magnitud i la disposició del sòl reservat per al sistema d'aparcaments.

article 188. Protecció del sistema d'aparcaments

Els elements del subsistema d'aparcaments (Clau P) no disposarà d'un règim de protecció específica sinó que comportarà el propi del sistema o zona en el que s'inclou o complementa.



article 189. Ordenació mitjançant Plans Especials

Per a l'ordenació més detallada del subsistema d'aparcaments i d'acord amb el que s'estableix a l'article 11 d'aquestes NNUU, es podran redactar Plans Especials per a desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA FERROVIARI. CLAU F.

article 190. Definició i identificació

El sistema ferroviari el formen aquells terrenys ocupats o reservats per a les línies de ferrocarril o assimilables (tramvia, tren lleuger, metro, etc.), així com les activitats directament o indirectament relacionades amb aquest subsistema de mobilitat com són les estacions i baixadors, els serveis complementaris i els tallers de manteniment i reparació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau F.

article 191. Titularitat

El sòl qualificat de sistema ferroviari serà de titularitat pública, tot i que podrà ser atorgada la seva gestió en règim de concessió administrativa.

article 192. Règim general

1. L'obtenció, la projecció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de la xarxa ferroviària es regularà per allò que disposen aquestes NNUU i la legislació sectorial vigent d'aplicació.

2. Les condicions que regulen l'entorn de les vies fèrries es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent d'aplicació sobre limitacions de la propietat i sobre l'entorn de les vies fèrries, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques o especials.

article 193. Condicions d'ús

1. Ús dominant: Comunicacions. Ferroviari



2. Usos compatibles: només s'admet com a usos compatibles l'ús d'aparcament i aquells que un Pla Especial pugui establir com a usos vinculats directament amb la funció ferroviària.

article 194. Protecció del sistema ferroviari

1. Les construccions, les edificacions, les instal·lacions, com també els usos que s'estableixin dins el sistema ferroviari, estaran subjectes al règim de protecció establert a la legislació sectorial vigent d'aplicació en la que es delimita una zona de domini públic, una zona de servitud i una zona d'afectació que, respectivament i a partir de l'aresta d'explanació, tenen una di

2. Els Plans Parciais corresponents a sectors de Sòl Urbanitzable (UR) Delimitat i els Plans Especials, previstos a l'article 189 d'aquestes NNUU, regularan l'edificació i usos respectant les limitacions i el règim de protecció esmentat a l'apartat anterior.

article 195. Tancat de les línies fèrries i passos a nivell

1. La transformació de Sòl Urbanitzable (UR) a Sòl Urbà (SU) requerirà el tancat de las línies o la previsió dels mitjans de seguretat oportuns que s'estimaràn com a cost d'urbanització a càrrec de la mateixa entitat urbanitzadora.

2. La supressió dels passos a nivell es regularà per la legislació específica vigent d'aplicació en la matèria i quan la supressió sigui per compte de l'Administració pública titular de la carretera o carrer i la major intensitat de circulació obeeixi a la urbanització d'un nou sector immediat a la via fèrria, el cost es repercutirà com a despesa d'urbanització als propietaris d'aquest sector.



CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES.

SECCIÓ PRIMERA - DISPOSICIONS COMUNS

article 196. Definició i categories

1. El sistema d'espais lliures de Vilassar de Dalt inclou aquells sòls que, localitzats estratègicament en les diferents àrees del municipi, permeten estructurar una xarxa d'espais lliures d'edificació interrelacionada a través de l'ordenació d'eixos cívics, itineraris paisatgístics i recorreguts de vianants. Així mateix inclou dins del sistema d'espais lliures, el subsistema Hidrològic (rieres, torrents i fonts), en atenció a les seves específiques característiques físiques i geomorfològiques.

2. El sistema d'espais lliures estructura el conjunt dels espais de lleure, trobada i esbarjo dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la població i del seu entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que aquest POUM destina al sistema d'espais lliures, s'inclouen be en el subsistema de parcs i jardins (clau V) o be en el subsistema hidrològic (clau H) en una de les categories següents:

SISTEMA ESP AIS LLIURES		
Subsistema Parcs i Jardins		V
Categories	Places i jardins urbans	Vj
	Parc urbà	Vu
	Parc paisatgístic	Vp
	Parcs agrícoles	Va
	Parcs forestals	Vf
	Parc Lliure	VI
	De nova creació	(V)
Subsistema Hidrològic		H
Categories	Rieres	Hr
	Torrents	Ht
	Làmines d'aigua	He
	Fonts	Hf
	De nova creació	(H)



article 197. Regulació

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

SECCIÓ SEGONA. SUBSISTEMA DE PARCS I JARDINS . CATEGORIA PLACES I JARDINS URBANS .Clau Vj

article 198. Definició i identificació

1. Formen aquesta categoria tots els jardins, places i en general tot l'espai lliure situat en sòl urbà o urbanitzable la funció principal del qual és el descans i l'esbarjo individual de proximitat dels ciutadans.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Vj.

article 199. Titularitat

El sòl qualificat com a categoria de places i jardins urbans serà de titularitat pública.

article 200. Règim general

En l'obtenció, finançament, ús i conservació de les places i jardins urbans, s'observaran els preceptes generals establerts en aquestes NNUU o, si escau, els fixats mitjançant el corresponent Pla Parcial o Pla Especial.

article 201. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'art. 103 d'aquestes NNUU.
2. Usos compatibles:
 - a. Aquells usos temporals de caràcter públic que no interfereixin amb les funcions de descans i esbarjo dels ciutadans, tals com els usos socioculturals.



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

b. Podrà admetre's temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, cirks i atraccions sempre i quan no malmetin els elements de la urbanització d'aquests espais lliures.

c. S'admet l'aprofitament del subsòl qualificat en la categoria de places i jardins urbans només en aquells casos en què aquest POUM preveu la coexistència d'aquest ús amb el sistema d'aparcament o un altre sistema, d'acord amb el que estableix l'apartat 2 de l'art. 167 d'aquestes NNUU.

article 202. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les places i jardins urbans s'hauran d'ordenar prioritàriament amb elements d'urbanització propis per a l'ús a què es destinen i que són fonamentalment arbrat, jardineria, aigua i el mobiliari urbà corresponent.

2. En aquelles places i jardins urbans que incorporin una coberta de vegetació preexistent de valor, la seva ordenació garantirà la conservació d'aquestes característiques. L'ordenació procurarà també la conservació, quan existeixi, de l'estructura tradicional del paisatge local autòcton en aquests espais.

3. Es permetran petites edificacions destinades al manteniment i gestió del parccom casetes de jardineria i similars i, també, edificacions vinculades als usos del parc com gloriets etc. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins de les places i jardins urbans hauran d'acomplir les següents determinacions:

a. Només s'admeten les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que no ocupin més del 15 % de la superfície total de l'espai lliure.

b. Aquestes edificacions i instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través de la plaça o el jardí.

4. En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl d'aquesta categoria d'espais lliures amb la construcció d'un aparcament públic (clau V/P) o un altre ús (clau V/X) caldrà garantir la continuïtat de l'enjardinament i l'arbratge preexistent de la superfície, de forma que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per la ubicació d'un gruix mínim de terres de 60 cm.



5. Es permet l'accés a les edificacions d'ús privat i a d'altres sistemes veïns a través d'aquests sòls qualificats de places i jardins urbans sempre que es defineixin clarament en l'ordenació les zones de pas i accés a les edificacions, i el corresponent projecte d'urbanització ho materialitzi adequadament per a aquesta utilització. Els accessos previstos en espais lliures no poden, en cap cas, minvar l'ús principal del sistema. També es permet, en paraments privats que fan de partió amb aquesta categoria d'espais lliures públics, practicar obertures per a obtenir llum i ventilació als corresponents locals interiors.

SECCIÓ TERCERA. SUBSISTEMA DE PARCS I JARDINS. CATEGORIA PARC PAISATGÍSTIC .

CLAU Vp

article 203. Definició

1. El subsistema de parc paisatgístic comprèn aquelles àrees arbòries directament relacionades amb l'àrea urbana a través de la xarxa de camins rurals, itineraris paisatgístics o eixos cívics urbans, que cal promocionar per les seves funcions mediambientals i d'especial interès paisatgístic per tal de potenciar-ne l'ús d'esbarjo i lleure tot conservant i regenerant la massa vegetal existent.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Vp.

2. El subsistema de parc paisatgístic estan delimitants als plànols de la sèries P8.

article 204. Titularitat

1. El sòl qualificat com a Parc Paisatgístic no requereix necessàriament la seva titularitat pública.

2. Podran formar part del subsistema de parcs paisatgístics aquells sòls que amb el desenvolupament d'aquest POUM siguin de titularitat pública en virtut de les cessions derivades del planejament o per un altre sistema d'adquisició de sòls dels previstos en la legislació urbanística vigent.

3. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a subsistema de parcs paisatgístics, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir



estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes NNUU, en el planejament especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent d'aplicació.

article 205. Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació dels parcs paisatgístics, s'observaran els preceptes establerts en aquestes NNUU i els que es determinaran mitjançant els corresponents Plans Especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sectors.
2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM, s'elaboraran Plans Especials per a cadascun dels Parcs Paisatgístics enumerats a l'article 203 d'aquestes NNUU, amb la finalitat de preservar i conservar les seves característiques paisatgístiques i ordenar adequadament el seu ús d'esbarjo i lleure, així com establir es sistemes de gestió més adients i d'acord amb el que estableix l'article 207 d'aquestes NNUU.
3. Mentre no s'aprovin els corresponents Plans Especials seran aplicables els criteris definits per a les zones 01p i 02p, restringint els usos admesos als ja existents.
4. Els parcs paisatgístics inclosos en el Pla Especial del PEIN La Conreria - Sant Mateu - Cèlles s'ajustaran a les seves determinacions, o si s'escau es proposarà la modificació de les mateixes, d'acord amb el que estableixen les disposicions transitòries de l'esmentat Pla Especial.
5. En tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent d'aplicació.
6. En qualsevol cas es garantirà la conservació dels sistemes naturals i seminaturals d'aquests espais, i es determinaran les condicions per la seva regeneració i millora.

article 206. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espai lliure, d'acord amb el que estableix l'article 103 d'aquestes NNUU.



2. Usos compatibles: socio-cultural . S'admeten altres usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius del parc i complementàries de l'ús d'esbarjo i lleure, i de protecció i promoció de la natura i el medi ambient.
3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració d'un Pla Especial.
4. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar només quan aquest és complementari i vinculat a d'altres usos admesos i compatibles amb els objectius del parc paisatgístic, com ara el manteniment de les instal·lacions i la vigilància de l'entorn.

article 207. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per a l'ordenació detallada dels parcs paisatgístics que aquest POUM delimita, es redactaran Plans Especials d'acord amb el que s'estableix al article 11 del capítol segon del Títol I d'aquestes NNUU.
2. Aquests Plans Especials establiran les següents determinacions fonamentals:
 - a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs.
 - b. Les condicions de repoblació vegetal per tal de no malmetre les espècies vegetals existents de valor garantint l'equilibri ecològic i preveient les mesures necessàries per a la prevenció d'incendis.
 - c. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.
 - d. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins d'aquests parcs hauran d'acomplir les següents determinacions:
 - Només s'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica de jocs i actes culturals així com les destinades als serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del parc com són les àrees de picnic, vigilància i serveis varis.
 - Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.
 - No es podrà fer moviments de terres que impliquin desmunts o terraplens de més de 3 metres d'alt respecte a la cota original del terreny.
 - No es podrà edificar en els turons ni transformar-ne les condicions naturals més que per a dur a terme projectes de repoblació i millora dels terrenys forestals.



- Les determinacions referents al projecte d'urbanització del parc que contemplin els serveis i infraestructures necessàries per al bon funcionament del mateix, com són l'accés rodat i peatonal, l'aparcament de vehicles, l'abastament d'aigua i energia elèctrica i la correcta evacuació i tractament de les aigües residuals, garantint una bona integració dins de l'àmbit del Parc Paisatgístic i no perjudicant la qualitat de l'arbrat i vegetació existents.

SECCIÓ QUARTA . SUBSISTEMA DE PARCS I JARDINS. CATEGORIA PARC AGRÍCOLA. Clau

Va.

article 208. Definició

1. El subsistema de parcs agrícoles comprèn els sòls aptes per l'explotació agrícola propers a l'àrea urbana, respecte dels quals l'Administració Pública intervindrà activament per preservar-los de la seva incorporació al procés urbà i aplicarà les mesures necessàries per assegurar la continuïtat d'aquest ús, procurant-hi la implantació d'aquells elements essencials pel desenvolupament i la millora tecnològica de les explotacions agrícoles. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau Va.

2. Els criteris i determinacions establerts en aquesta secció, s'aplicaran per la localització precisa d'aquest tipus de sòl, que es realitzarà en el Pla Especial Integral de Millora de les Vores de l'Autopista.

article 209. Titularitat

1. El sòl qualificat com a parc agrícola no requereix necessàriament la seva titularitat pública.
2. La determinació de la titularitat pública d'aquests sòls vindrà fixada, si s'escau, mitjançant els planejaments especials que els desenvolupi, els quals actuaran com a títol legitimador de l'expropiació.
3. La titularitat pública dels parcs agrícoles no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del parc i dels objectius d'aquest Pla.
4. En aquells casos en que es mantingui la titularitat privada de la totalitat o de part d'aquests terrenys qualificats com a sistema de parc agrícola, els propietaris d'aquests sòls hauran de complir



estrictament amb l'objecte, les funcions i la regulació urbanística establerta en aquestes NNUU, en el Planejament Especial de desenvolupament i en la legislació sectorial vigent d'aplicació.

article 210. Règim general

1. En l'obtenció, la projectació, el finançament, l'ús, l'explotació i la conservació del sistema de parc agrícola, s'observaran els preceptes establerts en aquestes NNUU i els que es determinaran mitjançant els corresponents Plans Especials que s'hauran d'elaborar per a desenvolupar l'ordenació d'aquests sòls.
2. En desenvolupament de les previsions contingudes en aquest POUM, s'elaborarà el Pla Especial Integral de Millora de les Vores de l'Autopista, amb la finalitat de garantir i desenvolupar l'ús i l'estabilitat de l'activitat agrícola com un element més d'equilibri dels espais lliures territorials del municipi de Vilassar de Dalt.
3. Mentre no s'aprovin els Plans Especials seran aplicables els criteris definits per a la zona de agrícola clau 03, restringint els usos admesos als agrícoles existents.
4. En tot allò que li sigui aplicable, s'observaran els preceptes específics establerts per la legislació sectorial vigent d'aplicació (legislació agrària comunitària, estatal i autonòmica).

article 211. Condicions d'ús

1. Ús dominant: agrari i espai lliure, d'acord amb el que estableix l'article 103 d'aquestes NNUU.
2. Usos compatibles: Habitatge rural associat, turisme rural i socio-cultural.
S'admeten aquests usos sempre i quan siguin activitats compatibles amb els objectius i la naturalesa del subsistema de parcs agrícoles.
3. L'ampliació o la restricció dels usos compatibles i la determinació del règim de la titularitat es regularà mitjançant l'elaboració del Pla Especial.
4. L'ús d'habitatge rural només s'admetrà quan aquest sigui complementari i vinculat a d'altres usos admesos i compatibles amb els objectius del parc agrícola.



article 212. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Per a l'ordenació detallada del subsistema de parc agrícola que aquest POUM delimita, es redactaran Plans Especials d'acord amb el que s'estableix al article 11 del capítol segon del Títol I d'aquestes NNUU.

2. Aquests Plans Especials establiran les següents determinacions fonamentals:

- a. La delimitació dels sòls públics i privats i la forma d'obtenir els primers, així com la determinació dels instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions dels parcs agrícoles.
- b. Les mesures adequades per a fomentar la millora tecnològica de les explotacions agrícoles d'aquestes finques, com també de les activitats educatives, cíviques i culturals compatibles.
- c. Les determinacions que contemplin els serveis i les infraestructures que requereixin l'ordenació del parc agrícola.
- d. La regulació específica dels usos i les condicions de l'edificació que s'hi permetin.
- e. Les condicions de les edificacions o instal·lacions permeses i al servei dels usos admesos dins del parc agrícola en coherència amb les condicions establertes en la zona agrícola clau 03 d'aquest POUM.
- f. S'establiran els instruments de gestió i organització necessaris per garantir les funcions del parc agrícola.

SECCIÓ CINQUENA. SUBSISTEMA HIDROLÒGIC. CLAU H

article 213. Definició i identificació

1. Constitueix el subsistema hidrològic el conjunt compost pels àmbits ocupats permanentment o temporalment pel curs natural o artificial de les aigües lliures, es a dir, no sotmeses a sistemes de conducció artificial (rieres, torrents i fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques).

D'acord amb la Llei d'Aigües "*Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:*

1. *Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.*
2. *Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.*
3. *Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos*



4. Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

5. Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar."

i com a tal no perd la seva condició per estar endegat, soterrat o compartint l'espai amb vial excepte quan hagi estat expressament desafectat.

article 214. Titularitat

El sòl qualificat de subsistema hidrològic serà de titularitat pública.

article 215. Règim general

1. Aquest POUM contempla el subsistema Hidrològic dins del sistema d'espais lliures únicament per les seves característiques físiques i geogràfiques. Conseqüentment les lleres no computaran, a nivell quantitatiu, (carregues i beneficis) als efectes del que estableix la legislació sectorial vigent d'aplicació.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i rieres, s'observarà allò que disposen aquestes NNUU, la legislació sectorial vigent d'aplicació i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial, sense perjudici del que determinin aquelles altres administracions amb competències sobre aquesta matèria.

article 216. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article 103 d'aquestes NNUU.
2. Usos compatibles: els necessaris per acomplir amb la funció d'adequar els traçats i els marges així com aquells per a dur a terme les proteccions oportunes i els passos necessaris.
3. Aquest POUM admet temporalment el trànsit de vehicles per aquelles rieres que realitzen actualment una funció integrada dins de la xarxa viària, mentre no es planifiqui el seu desdoblament.

article 217. Condicions d'ordenació



1. Els espais adscrits a aquest subsistema no són edificables, excepció feta de les instal·lacions tècniques adscrites al servei del subsistema corresponent.
2. S'estableix una zona de protecció de cinc metres d'ample, aquesta zona de servitud de 5 metres s'aplica des del DPH. Per determinar aquest cal fer un càlcul o simulació hidràulica amb el Q3-5. Quant aquest cabal desborda la secció principal el DPH és major que aquesta. Aquesta protecció serà exclusivament per a ús públic i es respectaran a més les directrius fixades a les figures específiques de planejament hidrològic pel que fa referència a zones de reserva i cabals de càlcul com a previsió de defensa de les avingudes habituals al Maresme.
3. De forma expressa es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions de marges. Amb caràcter general es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera en els torrents i rieres, així com les seves condicions per la seva regeneració i millora.
4. El desguàs de residus industrials o pecuaris es realitzarà sempre de forma controlada realitzant l'abocament, bé a un dipòsit regulat o a una xarxa de conduccions fins a la corresponent depuradora. Aquestes conduccions seran subterrànies i garantiran tant les condicions naturals inicials de l'àmbit hidrològic com la no contaminació de les capes freàtiques.
5. Les administracions públiques competents per raó de la mateixa, establiran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització de rieres seguint els objectius i les funcions de regeneració i recuperació dels traçats naturals tot permetent el pas de vianants i el pas restringit de vehicles en aquells casos en que aquest POUM ho preveu expressament o s'estimi pertinent.
6. Les rases que es realitzin artificialment per la conducció de l'aigua, vinculades a l'activitat rural, no formaran part del sistema hidrològic, no obstant, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de forma que les actuals conques de les rieres o els torrents, no es vegin afectades significativament pel possibles canvis de superfície de recepció.



CAPÍTOL CINQUÈ. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

article 218. Definició i tipus. Identificació

1. Comprèn aquest capítol la regulació del sistema d'equipaments, en tant que es tracta de sòls destinats a ubicar dotacions i instal·lacions d'interès públic i social necessaris en funció de les característiques demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest POUM destina al sistema d'equipaments s'inclouen en algun dels següents subsistemes:

- subsistema de Dotacions Comunitàries Clau E
- subsistema de Serveis Tècnics Clau S

SECCIÓ SEGONA. SUBSISTEMA DE DOTACIONS COMUNITÀRIES. CLAU E

article 219. Definició i categories

1. El subsistema de dotacions comunitàries inclou els sòls que es destinen a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris en funció de les característiques socioeconòmiques de la població, l'existència dels quals ha de ser garantida per l'administració pública.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau E.

3. Els sòls del subsistema de dotacions comunitàries s'ordenen en les següents categories:

Clau	Clau
Esportiu	Ee
Cultural	Ec
Docent	Ed
Sanitari	Es
Assistencial	Ea
Administratiu	Eg
Funerari	Ef
Mercat	Em



Transport	Et
Religios	Ej
Lliure	Ei
De nova creació	(E)

Article 220. Titularitat

1. Els sòls que el present POUM o planejament derivat que el desenvolupi qualifica com a subsistema de dotacions comunitàries amb un ús assignat, tant generals com locals, seran de titularitat pública.

2. Els equipaments privats en funcionament en el moment de l'aprovació d'aquest Pla, sempre que vinguin realitzant la seva activitat conforme a l'ús previst al POUM, poden mantenir la titularitat en tant no es modifiqui el seu ús, excepte en els casos en que el planejament estableixi expressament la seva afectació a titularitat pública.

3. La titularitat pública del sòl qualificat de dotacions comunitàries no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'activitat i dels objectius d'aquest POUM.

article 221. Règim general

En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació de les dotacions comunitàries s'observarà allò que disposen aquestes NNUU la legislació sectorial vigent d'aplicació i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant Planejament Especial.

article 222. Condicions d'ús

1. Usos dominants: dotacions comunitàries d'acord amb el que s'estableix en els articles 103 i 104 d'aquestes NNUU i que tinguin interès públic social o comunitari, ineludible d'acord amb la legislació vigent.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de la dotació comunitària. En aquest sentit, el POUM, reconeix com a compatibles els usos existents en les dotacions comunitàries en el moment de l'aprovació inicial i que estiguin d'acord amb la definició



anterior d'aquest mateix apartat. Els usos de serveis tècnics es consideren compatibles amb els usos d'equipaments sempre que no esdevinguin principals, d'aquesta manera es podran instal·lar en aquest sòls antenes, dipòsits, captadors d'energia solar, etc. En aquest supòsit, caldrà tramitar un pla especial que asseguri la prevalença dels usos d'equipament i la compatibilitat amb aquests.

3. S'admet l'ús d'habitatge unitari de manera excepcional la finalitat del qual sigui el servei de vigilància o manteniment de la instal·lació o edifici on es desenvolupa l'activitat pública comunitària.

4. Pel que fa a l'ús funerari, s'estarà al que disposa la legislació sectorial vigent d'aplicació.

5. Pel que fa a l'ús d'habitatge dotacional s'estarà al que disposa la legislació urbanística general vigent d'aplicació.

6. En els sòls destinats a dotacions comunitàries que ja tenen un ús assignat en l'actualitat aquest POUM determina aquest ús com a dominant. En determinats sòls destinats a dotacions comunitàries, que en l'actualitat no tenen ús, aquest POUM pot be mantenir-los com a lliures (clau EI) o be adjudicar-los a algun dels usos indicats a la taula de l'article 219 d'aquestes NNUU.

7. En aquells sòls de dotació comunitària que actualment no tenen un ús assignat o en els existents, ja siguin de titularitat pública o privada, que es pretengui modificar l'ús existent en l'actualitat, s'estarà a allò que disposa l'article 225 d'aquestes NNUU sobre ordenació mitjançant Pla Especial.

article 223. Classificació de les dotacions comunitàries

1. Independentment de la titularitat i de l'ús, definits en els articles anteriors, aquest POUM estableix una classificació genèrica de les dotacions comunitàries atenent a dos indicadors diferenciats: la grandària i l'abast.

2. S'entén per grandària, la dimensió, en termes de superfície de sòl que té una dotació comunitària dintre del subsistema de dotacions comunitàries delimitat en aquest POUM. Atenent a aquesta condició, les dotacions comunitàries del POUM de Vilassar de Dalt es classifiquen en:

- Dotacions de mida petita. Són aquelles que s'executen o executades sobre parcel·les de superfície inferior a 1.000 m²
- Dotacions de mida mitjana. Són aquelles que s'executen o executades sobre parcel·les de superfície superior a 1.000 m² i inferiors a 5.000 m²
- Dotacions de mida gran. Són aquells que s'executen o executades sobre parcel·les de superfície superior a 5.000 m².



3. S'entén per escala, la condició que tenen determinades dotacions en funció del radi de servei que defineix l'àmbit físic que cobreix un determinat servei públic. Atenent a aquesta condició les dotacions comunitàries del POUM de Vilassar de Dalt es classifiquen en:

- Dotacions de barri. Són aquelles els serveis de les quals van adreçats a l'escala de barris o agrupació de barris i tendents a cobrir les necessitats més bàsiques de la població del mateix. En definitiva són aquelles que cobreixen en primera instància les demandes més properes del ciutadà i que es van desdoblant conforme creix una població.
- Dotacions de població. Són aquelles el radi de servei de les quals va adreçat a cobrir les necessitats del conjunt global de la població de Vilassar de Dalt
- Dotacions supramunicipals Són aquelles el radi de servei de les quals va adreçat a cobrir les necessitats del conjunt global de la població de Vilassar de Dalt i també d'altres municipis de l'entorn de Vilassar de Dalt, de l'àrea metropolitana etc...

article 224. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades del subsistema de dotacions comunitàries, s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents usos públics, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què se situen i a les condicions ambientals del lloc.

2. L'edificabilitat màxima serà:

- En zones que provenen de l'execució d'un Pla Parcial o Pla Especial, serà segons el coeficient d'edificabilitat de $1 \text{ m}^2 \text{ st} / \text{m}^2 \text{ sòl}$, excepte que un Pla Especial de Dotacions Comunitàries redactat i aprovat amb posterioritat permeti redistribuir, en un àmbit definit, l'edificabilitat segons tipus de parcel·la i usos previstos.
- En sòl urbà serà el equivalent al promig de la zona collindant.
- En zones de sòl no urbanitzable serà la que el Pla Especial determini en funció de l'interès social de la dotació comunitària.

3. En els casos en que els usos i l'edificabilitat estiguin definits, la memòria del projecte d'edificació de la nova dotació justificarà l'edificabilitat, la volumetria de la implantació, els accessos i aparcaments previstos, l'adequació del tractament de façanes, la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació que seran enjardinats.



4. En qualsevol cas la seva ocupació en un lloc concret respectarà sempre la condició d'aquella part de sòl qualificada d'equipament i identificada en els plànols amb la clau E0 que restarà lliure d'edificació. No obstant l'edificabilitat corresponent a aquest espai definit amb la clau E0 podrà ser acumulada sobre la resta de parcel·la qualificada de dotació comunitària.

5. Els locals destinats a espectacles públics, sales de festes i similars no podran ésser confrontants amb edificis d'ús religiós, cultural o sanitari, si no hi ha una separació mínima de metres suficient que d'acord amb l'ordenança municipal d'activitats, garanteixi que no es produeixen nivells sonors que puguin afectar o ser molestos, per l'edifici esmentat destinat a ús religiós, cultural o sanitari.

article 225. Ordenació mitjançant Plans Especials

1. Serà necessària la redacció d'un Pla Especial d'assignació d'usos, en aquelles parcel·les que no tinguin un ús concret (Clau EI) o no assignat en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest POUM o que es vulgui modificar l'ús existent o assignat actualment. Aquesta condició serà d'obligat compliment excepte quan l'assignació d'un ús concret es realitzi sobre dotacions comunitàries que siguin de titularitat pública, de mida petita i abast de barri d'acord amb el que s'estableix en l'article 223 d'aquestes NNUU.

2. El Pla Especial justificarà l'ús assignat en funció de la disponibilitat potencial segons planejament, dels terrenys destinats a dotacions comunitàries, de la idoneïtat de la localització i de les necessitats i/o cobertura del servei al que es destinarà la dotació comunitària esmentada. Altrament en el Pla Especial es determinaran les condicions bàsiques de l'ordenació i l'edificació a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació d'acord amb els paràmetres definits en l'article anterior.

3. Independentment de l'elaboració dels Plans Especials requerits per aquest POUM pel que fa a les dotacions comunitàries, l'Ajuntament podrà tramitar un o diversos Plans Especials en els quals es determinarà de manera detallada el tipus de dotació comunitària a que s'afecta cada parcel·la reservada genèricament a aquesta finalitat.

4. En aquests Plans Especials es tindran en compte els programes d'actuació en obres i serveis de l'Ajuntament, i així mateix, si s'escau, la col·laboració dels particulars.

5. En el cas que els esmentats Plans Especials no esgotessin la determinació de tipus de dotació comunitària en tots els sòls que estiguin qualificats amb aquesta destinació, podrà fer-se l'esmentada determinació en un altre o uns altres Plans Especials.



SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. CLAU DOT.

Article 226. Definició i identificació

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau DOT.

Article 227. Titularitat

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

Article 228. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.
2. El planejament urbanístic podrà preveure reserves per a terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, i, d'acord amb el s'estableix en l'article 34.3 de la LU, DL 1/2010, es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.
3. D'acord amb allò que estableix el DL, 1/2010, de 3 d'agost, aquest POUM o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de sostre edificable per a equipaments de



titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb allò que estableix l'article 58.1.g del DL 1/2010 i les limitacions detallades en l'apartat anterior.

4. L'habitatge dotacional, segons estableix la LU, DL 1/2010, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.

5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

Article 229. Condicions d'ús

1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.

2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

Article 230. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

2. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix projecte d'habitatge dotacional de la mateixa manera que ho fan els plans especials a l'hora de concretar-ne l'ús.

SECCIÓ QUARTA. SUBSISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS. CLAU S

article 231. Definició i identificació

1. El subsistema de serveis tècnics comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau S.



article 232 . Titularitat

El sòl destinat a subsistema de serveis tècnics podrà ser de titularitat pública o privada. De vegades els elements dels serveis tècnics s'ubiquen en sòls de titularitat d'altri, constituint per aquest motiu servituds obligades. En aquest cas la presència d'aquestes servituds sobre aquest sòl privat no escapça els aprofitaments propis d'aquest sòl privat.

article 233. Règim general

1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels serveis tècnics s'observarà allò establert en aquestes NNUU en els Plans Especials que es desenvolupin i en la legislació sectorial vigent per a cadascuna de les matèries.
2. Les condicions que regulen l'entorn dels serveis tècnics es regiran pel que disposa la legislació sectorial vigent, com també per a les corresponents disposicions urbanístiques i especials dels plans que desenvolupin algun dels sectors on s'ubiquen.
3. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans definits, es podrà qualificar de subsistema de serveis tècnics el sòl necessari seguint el que es disposa a la legislació urbanística general vigent d'aplicació El Pla Especial que caldrà redactar vetllarà pel manteniment de les condicions ambientals i d'impacte paisatgístic del sector afectat.

article 234. Condicions d'ús

1. Ús dominant: infraestructures o serveis tècnics.
2. Usos compatibles: aquells estrictament vinculats amb les instal·lacions de cadascun dels serveis de que es tracti, amb les condicions de funcionament específicament regulades a la legislació tècnica corresponent.
3. S'admet l'ús d'habitatge unifamiliar de manera excepcional i només com a servei de vigilància i manteniment de la instal·lació.



4. En els sòls destinats a serveis tècnics que ja tenen un ús assignat en l'actualitat aquest POUM determina aquest ús com a dominant. En determinats sòls destinats a serveis tècnics, que en l'actualitat no tenen ús, aquest POUM pot determinar el seu ús dominant d'acord amb les següents claus identificatives:

Categories	Clau
Aigua	Sa
Telecomunicacions	St
Energia elèctrica	Se
Gas	Sg
Residus sòlids	Sr
Depuració aigües residuals	Sd
Lliures	Sl
Espai lliure associat al servei tècnic	S0
De nova creació	(S)

article 235. Condicions d'ordenació i edificació

1. Les condicions d'ordenació i edificació s'ajustaran a les mateixes definides pel subsistema de dotacions comunitàries.

2. Tanmateix es respectaran les següents condicions

- a. L'índex d'edificabilitat net serà de 1 m² sostre / m² sòl.
- b. L'alçada màxima reguladora serà la que funcionalment exigeixi la instal·lació o servei tècnic.
- c. Els espais no ocupats per les instal·lacions i que constitueixen l'entorn d'aquests serveis es sistematitzaran com a espais lliures enjardinats, associats a la instal·lació o servei.
- d. En Sòl Urbà (SU) i Urbanitzable (UR) les xarxes telefòniques i elèctriques seran preferentment subterrànies.
- e. L'espai lliure associat a les infraestructures i en particular de les línies aèries i subterrànies, a les quals fa de protecció, compliran la legislació sobre la matèria i la normativa particular, així com el que s'especifica a l'article 184 d'aquestes NNUU referent a protecció de sistemes. Aquest espai serà no edificable.

article 236. Ordenació mitjançant Plans Especials



La modificació d'un ús concret existent dintre d'un sistema d'infraestructures de serveis tècnics requerirà la tramitació d'un Pla Especial article 203 d'assignació d'un nou ús. El Pla Especial establirà el nou ús i les condicions d'ordenació i edificació dintre dels compatibles en el sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.

MARÇ 2013



CAPÍTOL SISÈ. REGULACIÓ GENERAL DE LES ZONES

article 237. Divisió del sòl en zones

1. El POUM estableix, pel que fa a la qualificació del sòl, la divisió del sòl susceptible d'aprofitament privat en sectors zonals, zones i subzones.
2. Els sectors zonals es classifiquen fonamentalment en base a dos components: els usos generals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació.
3. Els diferents sectors es subdivideixen en zones, en les que el POUM regula de forma detallada, entre d'altres, les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Les zones es subdivideixen en subzones, atenent a la regulació paramètrica específica de cada teixit, a les diferents intensitats i als diferents usos dominants i/o compatibles.

article 238. Zones i zones preferents a detallar

1. Atenent a la diferenciació establerta en la legislació general urbanística vigent d'aplicació, referent al règim urbanístic del sòl en relació als drets i deures, adquirits en una finca o parcel·la, s'estableixen d'una banda zones en sòl d'execució directa o "zones" i de l'altra, "zones preferents a detallar"
2. El POUM estableix la subdivisió del sòl d'execució directe, no condicionat al planejament derivat, en "zones" que regulen de forma precisa l'ordenació del sòl urbà i del sòl no urbanitzable.
3. La "zona" s'identifica amb un polígon zonal definit i associat a una clau alfanumèrica (clau Nn)
4. El POUM estableix en aquells sòls pendents de desenvolupament posterior, les "zones preferents a detallar". Es localitzen en el sòl urbanitzable pendent de la redacció dels Plans parcials, en el sòl urbà pendent de la redacció de plans de millora i plans especials i en el sòl no urbanitzable pendent de la redacció dels Plans Especials corresponents.
5. La "zona preferent a detallar" s'identifica amb un polígon zonal indicatiu i associat a la mateixa clau de la zona que haurà de concretar el planejament derivat, però entre parèntesi (clau (Nn)). Les zones preferents a detallar mantenen les condicions dominants que identifiquen a cada una de les zones establertes per aquest POUM.



article 239. Identificació de les zones

Els sectors i les zones, i les claus alfanumèriques identificatives de les zones que estableix el POUM són els següents:

Clau	SÒL NO URBANITZABLE
02	Sòl forestal
02c	Forestal comú
02e	Interès ecològic
02i	Forestal Intensiu (explotació)
02m	Forestal d'emmagatzematge
02p	Interès paisatgístic
02r	Rehabilitació Forestal
02t	Tractament de residus
02z	Altres serveis vinculats al sòl forestal
03	Agrícola
03c	Agrícola comú (extensiu)
03e	Interès ecològic
03i	Agrícola intensiu
03m	Agrícola d'emmagatzematge
03p	Interès paisatgístic
03r	Rehabilitació agrícola
03z	Altres serveis vinculats
05	Sòl rural + la seva residència (temporal o continua)
05c	Rural comú
05e	Interès ecològic
05i	Rural Intensiu (explotació)
05m	Rural d'emmagatzematge
05p	Interès paisatgístic
05r	Rehabilitació rural
05t	Tractament de residus
05z	Altres serveis vinculats al sòl rural
08	Dotacions privades
08c	Cultura
08d	Docent
08e	Esport



08m	Emmagatzematge
08p	Interès paisatgístic
08s	Sanitat i assistència social
08t	Turisme, restauració i lleure
08r	Religiós i funerari
08z	Altres serveis vinculats a les dotacions
Clau	SÒL URBA
1	Residencial històric
11	Centre històric
12	Històric dispers
13	Fronts històrics de carrer
14	Sectors urbanístics desenvolupats
15	Conjunts unitaris
2	Residencial col·lectiu alineat
21	Raval
22	Eixample
23	Intervencions al nucli antic
24	Sectors urbanístics desenvolupats
25	Conjunts unitaris
3	Residencial col·lectiu amb edificació oberta
31	Blocs amb alineació independent
32	Torres amb alineació independent
33	Intervencions al nucli antic
34	Sectors urbanístics desenvolupats
35	Conjunts unitaris
4	Unitats de residència alineada
41	Alineacions de l'habitatge unitari
42	Agrupacions alineades per parelles
43	Intervencions al nucli antic
44	Sectors urbanístics desenvolupats
45	Conjunts unitaris
5	Unitats de residència aïllada amb jardí
51	Parcel·la mínima 175 m2
52	175 m2 < Parcel·la < 250 m2
53	250 m2 < Parcel·la < 400 m2
54	400 m2 < Parcel·la < 500 m2



55	500 m2 < Parcel·la < 800 m2
56	800 m2 < Parcel·la < 1000 m2
57	Parcel·la > 1000 m2

6	Indústria col·lectiva
61	Industrial col·lectiu aïllat
62	Industrial col·lectiu agrupat en filera
63	Industrial col·lectiu agrupat en illa
64	Sectors urbanístics desenvolupats
65	Conjunts industrials unitaris
66	Unitats industrials aïllades
67	Unitats industrials agrupades (mitgeres) en fileres
68	Unitats industrials agrupades (mitgeres) en illes
69	Unitats industrials singulars
7	Sectors de desenvolupament potencial
8	Dotacions privades
81	Comerç
82	Hoteler, restauració i recreatiu
83	Oficines i Serveis professionals
84	Esport
85	Docent
86	Sanitat i assistència social
87	Cultura
88	Assistència a la mobilitat
89	Religiós i funerari
9	Residencial amb algun tipus de règim de protecció pública

article 240. Condicions dominants de les zones

1. Les condicions dominants de les zones són les mateixes que identifiquen a cada una de les zones i que amb la seva localització prefiguren la forma i el model urbà. S'identifiquen i es diferencien pels mateixos sectors zonals i zones definits en aquest POUM. En general, cada zona predetermina una



imatge urbana caracteritzada per dues condicions bàsiques: els usos generals i/o específics dominants, d'acord amb els articles 103 i 104 d'aquestes NNUU, i la tipologia edificatòria per a cada un d'aquests usos.

2. Els usos generals són: residencial (inclou habitatge unifamiliar i plurifamiliar); industrial (inclou industrial i magatzem); terciari (inclou hotel, comercial, oficines i serveis, restauració i recreatiu); i agrari (inclou agrícola, pecuari i forestal).

3. Les tipologies edificatòries segons aquests usos són:

- Residencial:

Centre Històric, eixample antic i fronts de carrer de creixements recents o a consolidar; actuacions unitàries de baixa densitat i edificació oberta amb espais lliures; volumetria específica; aïllada tradicional urbana; aïllada amb parcel·la petita, mitjana i gran i aïllada com a hàbitat rural

- Industrial:

Urbans sobre alineació de vial, petita indústria entre mitgeres i amb separació a carrer i gran indústria aïllada

- Terciari:

Urbans sobre alineació de vial, parcel·la amb edificació entre mitgeres i separació a carrer i edificis singulars aïllats

- Agrari:

Habitat rural, magatzems agrícoles, granges i hivernacles

article 241 . Paràmetres bàsics i complementaris

1. En la regulació concreta de cada zona s'estableixen els diferents paràmetres i condicions que li són d'aplicació, definits en el Títol II, remetent-se algun d'ells als plànols d'ordenació de la sèrie P9 a escala 1/1.000.

2. Tindran caràcter de bàsic:

A les zones definides pel tipus d'ordenació segons alineació a vial :

- Fondària
- Alçada i nombre de plantes
- Usos principals
- Intensitat d'usos (densitat i nombre d'establiments en usos no residencials

A les zones definides pel tipus d'ordenació aïllada residencial , industrial o terciària :



- Parcel·la
- Edificabilitat neta
- Ocupació màxima
- Nombre de Plantes
- Usos principals
- Intensitat d'usos (densitat i nombre d'establiments en usos no residencials)

A les zones definides pel típus d'ordenació per volumetria específica, tant si es tracta d'edificacions provinents de planejament derivats que es refonen com si es tracta de zones en que es vol preservar la volumetria existent per raons de tipologia o patrimoni :

- Gàlib edificatori dibuixat o sostre màxim admès
- Parcel·la
- Usos principals
- Intensitats d'usos (densitat i nombre d'establiments en usos no residencials)
- Usos principals
- Intensitat d'usos (densitat i nombre d'establiments en usos no residencials)

3. La resta de Paràmetres i condicions que no es consideren bàsics tenen la condició de complementaris.

Concretament, a les zones definides pel típus d'ordenació segons alineació a vial :

- Parcel·la mínima ja que no és definitiva del model
- Percentatge d'ocupació
- Índex d'edificabilitat net

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les Normes Urbanístiques d'aquest POUM.

article 242. Precisió de les zones preferents a detallar

1. A fi d'evitar multiplicitat de zones urbanes definides pel planejament derivat, aquest POUM estableix les "zones preferents a detallar" com a definició dels usos generals i/o específics dominants i les tipologies edificatòries a tenir en compte en la redacció del planejament derivat.



2. Els documents de planejament derivat (Plans parcials, plans especials...) que es redactin en desenvolupament d'aquest POUM precisaran i ajustaran el contingut de les "zones preferents a detallar" atenent al caràcter bàsic o complementari dels paràmetres de cada zona definits en l'article anterior i a les determinacions fonamentals que amb caràcter vinculant es puguin establir en els articles i fitxes normatives referents als sectors de planejament.

3. Tanmateix i sobre les "zones preferents a detallar" el planejament derivat complirà amb les següents condicions:

- La localització de les zones preferents a detallar en el sòl urbanitzable són vinculants, mentre que les definides en el sòl urbà són indicatives.
- La delimitació del polígon gràfic de les "zones preferents a detallar" es indicativa, però es grafia, en línia discontinua, en els plànols a de fi de representar el model de ciutat proposat.
- Les alçades definides en l'ordenació indicativa de les zones preferents a detallar en sòl urbà són vinculants, sempre i quan quedi garantit el compliment del paràmetre d'edificabilitat bruta del sector.

4. A partir del compliment dels condicionants de les "zones preferents a detallar" establerts en els paràgrafs anteriors, el planejament derivat podrà o no, adaptar-se a les subzones establertes en aquesta normativa a fi de donar la flexibilitat necessària al planejament derivat en relació als paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordança amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

A efectes de la coherència del document del POUM és tan vàlid (encara que preferent) adaptar-se a subzones establertes per aquest POUM com crear de noves subzones en el marc de les zones definides pel POUM.



CAPÍTOL SETÈ. ÀMBIT ZONAL SÒL NO URBANITZABLE.

article 243. Definició i zones

1. Comprèn els sòls no urbans que conformen a major part del municipi de Vilassar de Dalt. La diferent divisió en zones dintre d'aquest àmbit zonal general correspon als diferents usos del sòl no urbanitzable. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 0.

2. S'estableixen les següents zones:

	Clau POUM	Equivalències clau NNS 1992	Equivalències clau PEIN
Zona sòl forestal	clau 02	Clau 12 forestal	Zona forestal (clau 1) Zona forestal de recuperació (clau 2)
Zona sòl agrícola	clau 03	Clau 11 agrícola	Zona agrícola i d'espais oberts (clau 3)
Zona sòl rural	clau 05	Clau 10 rural o rústec	
Zona sòl dotacional privat	clau 08		Zona d'equipaments i serveis (clau 4)

article 244. Zona de sòl forestal . Clau 02

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que pels seus valors forestals, actuals o potencials, i per la seva funció d'espais oberts a l'entorn de la població, han d'ésser preservats de qualsevol activitat que en pugui perjudicar les seves condicions forestals.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és assegurar-ne la seva conservació, regeneració i millora.

Es considera habitatge forestal, sigui unitari o col·lectiu, aquell habitatge destinat directament a la residència habitual o temporal de les persones que atenen l'activitat forestal. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 02.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin posteriorment podran establir



noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM i la seva equivalència amb el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria -Sant Mateu – Céllecs (P.E.P.M.N.C.SM.C.) són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Forestal natural	02.a (equival a clau 1 del P.E.P.M.N.C.SM.C.)
Forestal de recuperació	02.b (equival a clau 2 del P.E.P.M.N.C.SM.C.)
Forestal comú	02.c (NNS 1992)

A la zona forestal natural clau 02.a s'aplicarà la regulació de la clau 1 del P.E.P.M.N.C.SM.C. que té una regulació destinada a garantir la conservació dels ecosistemes forestals.

A la zona forestal de recuperació clau 02.b s'aplicarà la regulació de la clau 2 del que P.E.P.M.N.C.SM.C. té una regulació destinada a garantir el manteniment de la coberta forestal.

A la zona forestal comú clau 02.c s'aplicarà la següent regulació:

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 02.c

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art. 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dintre de la zona 05. En cap cas les noves parcel·les seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM.



Finca mínima	art. 88	<p>Unitat mínima d'explotació forestal: 25 Ha</p> <p>La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no en resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima forestal. Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli rural. A aquests efectes també constituirà nucli rurall'existència de més de 4 edificacions.</p> <p>També s'entendrà que les parcel·lacions i les edificacions poden originar la formació d'un nucli rural quan es produeixi la divisió d'una finca en tres o més parcel·les i pel seu accés sigui necessària l'obertura de nous camins o qualsevol altre tipus de via. No s'admetran segregacions de finques en sòl no urbanitzable que donin lloc a finques independents sense accés directe des dels camins públics existents o previstos en aquest POUM o en els plans especials que el desenvolupen.</p> <p>En qualsevol cas la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions.</p> <p>Els límits de les noves finques resultants hauran d'ésser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars.</p>
Adaptació topogràfica del terreny	art. 89	<p>Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2 m, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.</p>
Tanques	art. 90	<p>No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m.</p>
Sòl lliure de la finca	art. 91	-
Masses arbrades i vegetació singular	art. 92	-
Unitat d'explotació productiva	art. 93	-



4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions d'habitatge forestal de la zona 02.c

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins rurals: en general 15 m. Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 10 m. Al sistema hidrològic: 25 m A partions amb finques veïnes: 25 m Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 10 m A carreteres: les que indiqui la normativa sectorial vigent d'aplicació.
Edificabilitat màxima	art. 97	S'admeten només les obres de reparació i consolidació.
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 i 3 m respectivament). El nombre màxim de plantes és PB + 1
Composició de façana i volum	art. 100	-
Altres paràmetres	art.101	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge forestal de la zona 02.c

No es permetrà en cap supòsit l'autorització de cap nou habitatge vinculat, únicament, a una explotació forestal.



4.3. Magatzems i altres edificacions de la zona 02.c

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	Aquestes edificacions no residencials, tan de nova planta com les les ampliacions, s'admeten exclusivament en els supòsits següents: <ul style="list-style-type: none">- edificacions destinades directament a les activitats forestals- ampliacions de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM destinades al desenvolupament de les activitats i usos admesos a la zona.
Separacions mínimes	art. 96	A Camins: 25 m A Sistema hidrològic: 25 m A Partions amb finques veïnes: 25 m
Edificabilitat màxima	art. 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents sempre i quan l'ampliació no sigui superior al 30% de la ja existent i ajustades als paràmetres establerts per a les noves construccions.
Volum edificable màxim	art. 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents sempre i quan el volum total resultant no superi els 500 m ³ , amb una ocupació màxima de 100 m ² . No es podran ampliar les construccions de volum, superfície o alçada igual o superior a les màximes permeses.
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	6,5 m (PB) Pel damunt d'aquesta alçada sols s'autoritzen les cobertes amb pendent no superior al 30%, així com fumerals i antenes i altres instal·lacions tècniques.
Composició de façana i volum	art. 100	Les noves edificacions hauran de ser concordants amb les preexistents de la zona.



Altres paràmetres	art. 101	Caldrà justificar que els accessos i terrenys annexes a l'edificació proposada són adequats a l'ús que es vol implantar sense alteracions importants que es contradiguin amb l'objectiu bàsic de mantenir aquests terrenys en el seu estat actual.
-------------------	-----------------	--

5. Altres condicions

5.1. Aprofitaments forestals de la zona 02.c

Condicions generals	<p>Es realitzaran de forma que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees deforestades.</p> <p>Es prohibeixen les talses d'arbres que no estiguin previstes en Plans de Gestió Forestal o que no disposin d'autorització expressa de l'administració forestal.</p> <p>Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones.</p>
---------------------	--

5.2. Protecció de la biocenosi i el paisatge de la zona 02.c

Condicions generals	<p>Es conservaran les àrees de vegetació al llarg de les rieres i torrents, així com aquells espais arbrats al llarg dels camins o al voltant de les edificacions existents.</p> <p>Totes les actuacions preveuran les mesures oportunes que garanteixen les condicions naturals de la biocenosi (flora i fauna) i s'integraran en el paisatge natural en el que estan ubicades.</p> <p>Les aigües residuals seran abocades sempre prèvia depuració, a efectes d'evitar contaminacions a la capa freàtica o en els llits superficials.</p>
---------------------	--



5.3. Tractament dels camins de la zona 02.c

Condicions generals	<p>No podran obrir-se nous camins, vials rurals, pistes forestals o qualsevol altre tipus de vialitat si no es té previst en aquest POUM o en els futurs Plans Especials que es tramitin i aprovin. Aquests plans especials hauràn d'assenyalar els tipus de camins i si són públics o privats.</p> <p>No es permetra en qualsevol cas l'obertura d'altres camins que els exclusivament necessaris per a l'aprofitament dels productes forestals.</p> <p>En qualsevol cas, aquests camins no podran comportar terraplens ni terrabuits de més de dos metres, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl.</p> <p>Tota modificació de perfils Queda expressament prohibit tot tractament de caràcter urbà en l'accés rodat.</p> <p>L'accés rodat a les edificacions haurà d'iniciar-se en alguns dels camins grafiats en els plànols d'ordenació d'aquest POUM i acabar-se en l'àmbit de l'edifici.</p>
---------------------	---

6. Condicions d'ús de la zona 02.c

Hoteler	Comerç Petit	Comerç mitjà	Comerç Gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (3)	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio- cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible



Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge forestal
Condic. (2)	Condic. (5)	Dominant (6)	Compatible l'existent

Altres usos
Condic. (4)

(1) L'ús educatiu, assistencial i socio-cultural estarà condicionat a que desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona i que siguin relacionades amb l'ús forestal i les activitats de promoció de la natura i del medi ambient. Aquests usos s'hauran de desenvolupar a l'aire lliure, llevat que se situïn en una edificació inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals.

(2) L'ús agrícola només s'admet limitat als conreus dins la zona forestal en aquelles superfícies destinades a aquest ús en la data d'executivitat del POUM, sense que aquestes superfícies puguin ser augmentades en perjudici de les masses arbòries actualment existents.

(3) L'ús hotelier i de restauració venen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i al Pla Especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris. Únicament s'admetrà en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte les quals aquest ús estigui explícitament admès, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Dleg 1/2010.

(4) L'admissió d'altres usos compatibles s'haurà de fer per mitjà de la tramitació i aprovació d'un Pla Especial. Sempre restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social. Sempre s'haurà de justificar la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi forestal sense lesionar el valor específic de la flora i fauna que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableixen en aquestes NNUU. En edificis ja existents abans de l'aprovació d'aquest POUM i catalogats pel PEPAA s'admet la instal·lació d'establiments co(5) Pràctiques ramaderes tradicionals, sempre que aquestes no siguin causes de deteriorament, empobriment del bosc o d'erosió, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

(6) En la zona 02.c l'ús extractiu restà , 152 i 159 d'aquestes NNUU.



article 245. Zona de sòl agrícola. Clau 03

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls que per la seva destinació agrària i per la seva funció d'espais oberts s'han de preservar del procés d'urbanització. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és la seva protecció per tal d'assegurar-ne l'ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 03.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Zona agrícola d'entorn natural	03.a (equival a clau 3 del PEIN)
Zona agrícola comú	03.b (equival a clau 11 NNSS 1992)

A la zona agrícola d'entorn 03.a s'aplicarà la regulació de la clau 3 del PEIN que té una regulació destinada a regular l'activitat agrícola, així com entorns de masies i altres espais de caràcter obert.

A la zona agrícola comú clau 03.b s'aplicarà la següent regulació que té com objectiu garantir la continuïtat de les explotacions agràries i la seva promoció i desenvolupament.

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 03.b

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art. 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dintre de la zona 05. En cap cas les noves parcel·les seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM.



Finca mínima	art. 88	<p>En general 2 Ha.</p> <p>La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no en resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima de conreu.</p> <p>Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli rural. A aquests efectes també constituirà nucli rurall'existència de més de 4 edificacions.</p> <p>També s'entendrà que les parcel·lacions i les edificacions poden originar la formació d'un nucli rural quan es produeixi la divisió d'una finca en tres o més parcel·les i pel seu accés sigui necessària l'obertura de nous camins o qualsevol altre tipus de via. No s'admetran segregacions de finques en sòl no urbanitzable que donin lloc a finques independents sense accés directe des dels camins públics existents o previstos en aquest POUM o en els plans especials que el desenvolupen.</p> <p>En qualsevol cas la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions.</p> <p>Els límits de les noves finques resultants hauran d'ésser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars.</p>
Adaptació topogràfica del terreny	art. 89	<p>Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2 m, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.</p>
Tanques	art. 90	<p>No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m.</p>
Sòl lliure de la finca	art. 91	-
Masses arbrades i vegetació singular	art. 92	-
Unitat d'explotació productiva	art. 93	-



4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per a habitatge agrícola

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art.95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins rurals: en general 10 m (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5 m atenent a l'orientació i desnivell de les finques respecte l'accés). Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3 m i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació Al sistema hidrològic: 5 m A partions amb finques veïnes: 5 m Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades a un mínim de 3 m i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació A carreteres: les que indiqui la normativa sectorial vigent d'aplicació.
Edificabilitat màxima	art. 97	Fins a 250 m ² inclosos els corresponents a l'habitatge actual. Les edificacions de superfície igual o superior a aquesta no es podran ampliar.
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 i 3 m respectivament). El nombre màxim de plantes és PB + 1
Composició de façana i volum	art. 100	-
Altres paràmetres	art. 101	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge agrícola

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins: 10 m. A sistema hidrològic: 10 m. A partions amb finques veïnes: 5 m.
Edificabilitat màxima	art. 97	250 m ²



Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 i 3 m respectivament). El nombre màxim de plantes és PB + 1
Composició de façana i volum	art. 100	-
Altres paràmetres	art. 101	-

4.3. Magatzems agrícoles i ramaders

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	Aquestes edificacions no residencials, tan de nova planta com les les ampliacions, s'admeten exclusivament en els supòsits següents: edificacions destinades directament a les activitats agrícoles dels terrenys propers ampliacions de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM destinades al desenvolupament de les activitats i usos admesos a la zona
Separacions mínimes	art. 96	A camins: 10 m. A Sistema hidrològic: 10 m. A Partions amb finques veïnes: 5 m.
Edificabilitat màxima	art. 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents sempre i quan l'ampliació no sigui superior al 30% de la ja existent. No es podran ampliar les construccions de volum, superfície o alçada igual o superior a les màximes permeses. Les construccions existents que s'ampliïn s'hauran d'ajustar als paràmetres establerts per a les noves construccions.
Volum edificable màxim	art. 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents sempre i quan el volum total resultant no superi els 1.000 m ³ , amb una ocupació màxima de 200 m ² .



Ocupació màxima d'una finca	art. 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 100	6,5 m (PB) referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Pel damunt d'aquesta alçada sols s'autoritzen funerals i antenes i altres instal·lacions tècniques.
Composició de façana i volum	art. 101	Les noves edificacions hauran de ser concordants amb les preexistents de la zona.
Altres paràmetres	art. 95	-

4.4. Instal·lacions pel conreu protegit (hivernacles o umbracles)

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	<p>Les edificacions dedicades al conreu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions permanents quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimetrals. La resta d'edificacions es consideren permanents i per tant queden sotmesos a llicència d'edificació.</p> <p>En totes aquestes edificacions de conreu protegit no es permetrà cap altre ús aliè a l'activitat agrícola que s'hi desenvolupi.</p> <p>Les aigües de pluja que caiguin sobre les cobertes d'aquestes edificacions, hauran de ser conduïdes a la capa freàtica, bé directament per filtració del terreny, bé artificialment, mitjançant un pou, o hauran d'ésser utilitzades per al rec, mitjançant dipòsits.</p>
Separacions mínimes	art. 96	<p>A camins: 3 m</p> <p>A sistema hidrològic: 5 m</p> <p>A partions amb altres parcel·les: Si es tracta d'una mateixa explotació agrícola 0 m. Si la parcel·la correspon a un altra explotació: 0 m sempre i quan hi hagi mutu acord amb el veï; en cas contrari, 3 m.</p>



Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	5 m (PB). L'ombra d'aquestes construccions no afectarà l'explotació veïna. En cas contrari caldrà reduir l'alçada o augmentar la separació.
Composició de façana i volum	art. 101	-
Altres paràmetres	art. 95	- superfície màxima per hivernacle: 0,5 Ha.

4.5. Granjes agrícoles

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins: 20 m. A sistema hidrològic: 20 m. A partions amb finques veïnes: 20 m.
Edificabilitat màxima	art. 97	600 m ²
Volum edificable màxim	art. 97	3.000 m ³
Ocupació màxima d'una finca	art. 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 100	6 m (PB)
Composició de façana i volum	art. 101	Longitud màxima de façana 50 m
Altres paràmetres	art. 95	-

5. Condicions d'ús de la zona 03.b

Hoteler	Comerç Petit	Comerç mitj	Comerç Gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Condic.(6)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Condic. (1)	Incompatible



Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge agrícola
Dominant	Condic.(4)	Compatible	Condic.(5)

Altres usos
Condic. (3)

(1) L'ús educatiu, esportiu, assistencial i sòcio-cultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona. Aquests usos s'hauran de desenvolupar a l'aire lliure, llevat que se situïn en una edificació inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals. En el cas de la necessitat de noves edificacions relacionades amb aquets usos, seran les mínimes e imprescindibles amb el compromís del desmantellament de les mateixes a la finalització de l'activitat, així com la limitació de la llicència municipal a l'activitat proposada.

(2) L'ús hoteler, de restauració i de turisme rural venen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i a la redacció, tramitació i aprovació d'un Pla Especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris. Únicament s'admetrà en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte les quals aquest ús estigui explícitament admès, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Dleg 1/2010.

(3) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi agrícola sense lesionar el valor que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableix els articles en aquestes NNUU. En edificis ja existents abans de l'aprovació d'aquest POUM i catalogats pel PEPAA s'admet la instal·lació d'establiments compatibles amb la seva rehabilitació.

En la zona 03.b, l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 150, 152 i 159 d'aquestes NNUU.

(4) Ramader en la modalitat domèstica i artesanal, segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.



(5) La finca mínima per habitatge és de 2 ha de conreu de regadiu i de 3 ha de conreu de secà amb la condició que els seus ocupants acreditin el seu treball en explotació agrícola.

(6) Transformació de productes agraris, obtinguts a l'explotació. També tallers artesanals destinats a la realització d'activitats d'arts i oficis tradicionals, aïllats o com activitat complementària de l'habitatge agrícola.

article 246. Zona de sòl rural . Clau 05

1. Aquesta zona comprèn aquells sòls no urbanitzables de règim comú, sense una destinació estable i dominant, sigui intensiva o extensiva, i que aquest POUM considera que ara no s'han d'incorporar al procés d'urbanització. La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és garantir les adequades condicions d'ús i manteniment. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 05.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 05

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art. 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dintre de la zona 05. En cap cas les noves parcel·les seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM.



Finca mínima	art. 88	<p>En general 3 Ha.</p> <p>La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no en resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima de conreu.</p> <p>Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli rural. A aquests efectes també constituirà nucli rurall'existència de més de 4 edificacions.</p> <p>També s'entendrà que les parcel·lacions i les edificacions poden originar la formació d'un nucli rural quan es produeixi la divisió d'una finca en tres o més parcel·les i pel seu accés sigui necessària l'obertura de nous camins o qualsevol altre tipus de via. No s'admetran segregacions de finques en sòl no urbanitzable que donin lloc a finques independents sense accés directe des dels camins públics existents o previstos en aquest POUM o en els plans especials que el desenvolupen.</p> <p>En qualsevol cas la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions.</p> <p>Els límits de les noves finques resultants hauran d'ésser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars.</p>
Adaptació topogràfica del terreny	art. 89	<p>Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2 m, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.</p>
Tanques	art. 90	<p>No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m.</p>
Sòl lliure de la finca	art. 91	-
Masses arbrades i vegetació singular	art. 92	-
Unitat d'explotació productiva	art. 93	-



4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins rurals: en general 10 m (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5 m atenent a l'orientació i desnivell de les finques respecte l'accés). Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran ampliacions separades un mínim de 3 m i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació Al sistema hidrològic: 5 m A partions amb finques veïnes: 5 m Si l'edificació existent no compleix aquesta condició, s'admetran a un mínim de 3 m i no inferior a la meitat de l'alçada de l'edificació A carreteres: les que indiqui la normativa sectorial vigent d'aplicació.
Edificabilitat màxima	art. 97	Fins a 250 m ² inclosos els corresponents a l'habitatge actual. Les edificacions de superfície igual o superior a la edificabilitat màxima es consideraran com a no ampliables.
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 i 3 m respectivament). El nombre màxim de plantes és PB + 1
Composició de façana i volum	art. 100	-
Altres paràmetres	art. 101	-

4.2. Noves edificacions d'habitatge rural

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins: 10 m A sistema hidrològic: 10 m A partions amb finques veïnes: 5 m
Edificabilitat màxima	art. 97	250 m ²



Alçada màxima i nombre de plantes	art. 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 i 3 m respectivament). El nombre màxim de plantes és PB + 1
Composició de façana i volum	art. 100	-
Altres paràmetres	art. 101	-

4.3. Edificacions auxiliars

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	Aquestes edificacions no residencials, tan de nova planta com les les ampliacions, s'admeten exclusivament en els supòsits següents: edificacions destinades directament a les activitats rurals admeses ampliacions de les edificacions existents en el moment de l'aprovació inicial del POUM destinades al desenvolupament de les activitats i usos admesos a la zona
Separacions mínimes	art. 96	A camins: 10 mts A Sistema hidrològic: 10 mts A Partions amb finques veïnes: 5 mts
Edificabilitat màxima	art. 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents sempre i quan l'ampliació no sigui superior al 30% de la ja existent. Les construccions existents que s'ampliïn s'hauran d'ajustar als paràmetres establerts per a les noves edificacions.
Volum edificable màxim	art. 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents sempre i quan el volum total resultant no superi els 1.000 m ³ , amb una ocupació màxima de 200 m ² . Les construccions de volum, superfície o alçada igual o superior a les màximes permeses, es consideraran com a no ampliables.



Ocupació màxima d'una finca	art. 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 100	6,5 m (PB) referida al punt més alt de la coberta . que tindrà un pendent no superior al 30%. Pel damunt d'aquesta alçada sols s'autoritzen fumerals , antenes i els elements tècnics de les instal·lacions
Composició de façana i volum	art. 101	Les noves edificacions hauran de ser concordants amb les preexistents de la zona.
Altres paràmetres	art. 95	-

4.4. Granjes

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 95	-
Separacions mínimes	art. 96	A camins: 20 m. A sistema hidrològic: 20 m. A partions amb finques veïnes: 20 m.
Edificabilitat màxima	art. 97	600 m ²
Volum edificable màxim	art. 97	3.000 m ³
Ocupació màxima d'una finca	art. 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	art. 100	6 m (PB)
Composició de façana i volum	art. 101	Longitud màxima de façana 50 m
Altres paràmetres	art. 95	-

5. Condicions d'ús de la zona 05

Hoteler	Comerç Petit	Comerç mitjà	Comerç Gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (2)	Incompatible



Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Condic.(5)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Compatible	Compatible	Compatible	Condic.(4)

Altres usos
Condic. (3)

(1) L'ús educatiu, assistencial i socio-cultural estarà condicionat a què desenvolupi activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per aquesta zona. Aquests usos s'hauran de desenvolupar a l'aire lliure, llevat que se situïn en una edificació inclosa en el Catàleg de masies i cases rurals.

(2) L'ús hoteler, de restauració i de turisme rural venen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i a la redacció, tramitació i aprovació d'un Pla Especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris. Únicament s'admetrà en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte les quals aquest ús estigui explícitament admès, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Dleg 1/2010.

(3) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el medi ramader sense lesionar el valor que es vol protegir i seguint el procediment que s'estableix els articles en aquestes NNUU. En edificis ja existents abans de l'aprovació d'aquest POUM i catalogats pel PEPAA s'admet la instal·lació d'establiments. En la zona 04, l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 150, 152 i 159 d'aquestes NNUU.



(4) Habitatge limitat a una vivenda per cada 3 Hectàrees de superfície de finca amb la condició que els seus ocupants acreditin el seu treball en explotació ramadera.

(5) Transformació de productes obtinguts a l'explotació. També tallers artesanals destinats a la realització d'activitats d'arts i oficis tradicionals, aïllats o com activitat complementària de l'habitatge ramader.

(6) Ramader segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, Agrícola i Forestal.

article 247. Zona de sòl dotacional privat. Clau 08

1. Comprèn els sòls i les edificacions aïllades existents al sòl no urbanitzable destinats a activitats de serveis al públic ,en règim d'explotació amb o sense afany de lucre, però que són de titularitat privada, com ara l'esport, el comerç, la cultura, el turisme, l'assistència a la mobilitat, etc.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 08

2. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Sòl dotacional privat comú	08

A la zona de sòl dotacional privat comú clau 08 s'aplicarà la següent regulació:

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 08

Paràmetre	cond. gral.	condicions particulars
Finca	art. 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dintre de la zona. En cap cas les noves parcel·les seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM.



Finca mínima	art. 88	<p>En general 1 Ha.</p> <p>En funció del tipus d'ús i segons l'art. La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no en resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima.</p> <p>Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població. A aquests efectes també constituirà nucli de població l'existència de més de 4 edificacions dins un cercle de 500 m de diàmetre, encara que estiguin</p> <p>També s'entendrà que les parcel·lacions i les edificacions poden originar la formació d'un nucli de població quan es produeixi la divisió d'una finca en tres o més parcel·les i pel seu accés sigui necessària l'obertura de nous camins o qualsevol altre tipus de via.</p> <p>En qualsevol cas la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions.</p> <p>Els límits de les noves finques resultants hauran d'ésser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars.</p> <p>L'àmbit qualificat de sòl dotacional privat , que correspon a les instal·lacions de la Illa Fantasia es considera com a parcel·la única i indivisible , a tots els efectes.</p>
Adaptació topogràfica del terreny	art. 89	<p>Totes les construccions s'adaptaran a la topografia natural del terreny sense produir alteracions de més de 2 m, i s'ubicaran respectant al màxim les masses forestals existents.</p>
Tanques	art. 90	<p>No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m.</p>
Sòl lliure de la finca	art. 91	-
Masses arbrades i vegetació singular	art. 92	-
Unitat d'explotació productiva	art. 93	-



4. Paràmetres referits a l'edificació:

Condicions volumètriques i d'ordenació de les edificacions en la zona de sòl dotacional privat :

Caldrà la tramitació d'un pla especial urbanístic que que abasti la totalitat de l'àmbit d'Illa Fantasia, tant en el terme municipal de Vilassar de Dalt, com en el de Premià de Dalt. La concessió de llicències en aquest àmbit haurà d'estar condicionada a l'aprovació prèvia d'aquest Pla especial amb els paràmetres bàsics següents :

- Ocupació màxima total 2%
- Alçada màxima de 6,5 m, referida al punt més alt de la coberta, per sobre de la qual únicament es poden admetre fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques.
- Separació mínima de 5 m a tots els límits de la finca, llevat que les normatives sectorials d'aplicació se'n derivin separacions majors.

5. Condicions d'ús de la zona 08b

Hoteler	Comerç Petit	Comerç mitjà	Comerç Gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (5)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible



Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge associat
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic.(3)

Altres usos
Condic. (2)

- (1) L'admissió d'aquest ús restarà sotmès en tot cas al que estableix la legislació urbanística pel que fa als usos en sòl no urbanitzable, en especial a l'ús hotel·ler o de restauració, implantables mitjançant la reconstrucció o rehabilitació de masies i cases rurals preexistents.
- (2) L'admissió d'altres usos compatibles per mitjà d'un Pla Especial, restarà condicionada a la consideració d'utilitat pública o d'interès social sempre que es justifiqui la necessitat d'emplaçar aquests usos en el sòl no urbanitzable seguint el procediment que s'estableix els articles en aquestes NNUU. En edificis ja existents abans de l'aprovació d'aquest POUM i catalogats pel PEPAA s'admet la instal·lació de dotacions privades compatibles amb la seva rehabilitació. En la zona 08b, l'ús extractiu restà condicionat al que s'estableix en els articles 150, 152 i 159 d'aquestes NNUU.
- (3) Habitatge associat limitat a una vivenda per cada 1 Hectàrea de superfície de finca amb la condició que els seus ocupants acreditin el seu treball en la dotació privada. El nombre d'habitatges compatibles es limita als actualment existents, no admetent-se la implantació de cap nou ús residencial.
- (4) L'admissió d'aquest ús restarà sotmès en tot cas als condicionants establerts pel règim d'ús del sòl no urbanitzable establert a la legislació urbanística vigent.
- (5) Només s'admetrà l'esmentat ús recretiu sempre que s'escabeixi en el règim d'ús del sòl no urbanitzable establert a la legislació urbanística vigent, especialment pel que fa a les activitats i equipaments d'interès públic definitis a l'esmentada legislació, com les activitats col·lectives o d'esbarjo a l'aire lliure.



CAPÍTOL VUITÈ. ÀMBIT ZONAL RESIDENCIAL HISTÒRIC. CLAU 1

article 248. Definició i zones

1. Comprèn les edificacions que en forma de front continu sobre el carrer configuren la major part del teixit edificatori residencial del centre històric de Vilassar de Dalt.

Els objectius de la zona son de conservació de l'estructura urbana i edificatòria . En cas de substitució d'edificacions, caldrà que les noves s'adeqüin a les edificacions tradicionals en composició de façanes i materials.

La diferent divisió en zones dintre del d'aquest àmbit zonal general correspon a la diferent morfologia de les construccions que configuren el nucli consolidat de la població. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest àmbit son: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona sòls no edificables	clau 10
Zona Centre històric	clau 11
Zona Històric dispers	clau 12
Zona Fronts històrics de carrer	clau 13
Zona Sectors urbanístics desenvolupats	clau 14
Zona Conjunts unitaris	clau 15

4. L'epígraf 0 de la clau 1 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb clau 10). Compren el sòl de parcel·la lliure d'edificació, el pati anterior de parcel·la, el pati davant de parcel·la, i el pati posterior de parcel·la.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si be podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en el paràmetres "edificabilitat màxima de parcel·la" i "ocupació màxima de la parcel·la" de cada zona a la qual estigui referida.

Totes aquestes construccions seran de planta baixa i comportaran l'ús de materials i formes tradicionals.



SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL HISTÒRICA

article 249. Zona Centre històric. Clau 11

1. Definició. Comprèn principalment tota la zona compresa entre rieres i que constituïa el primer nucli urbà més compacte de la població. En l'àmbit delimitat s'inclouen la major part dels edificis i àmbits catalogats que constitueixen el patrimoni cultural de Vilassar de Dalt. Caldrà doncs limitar les substitucions a les estrictament necessàries per obsolescència dels edificis i impossibilitat de rehabilitació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 11

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb una lletra minúscula com a subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment també podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 11

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les substitucions es limitaran a les estrictament necessàries per obsolescència dels edificis i impossibilitat de rehabilitació
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	5 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Agrupació de parcel·les		S'acceptaran sempre i quan es pogui justificar la seva integració a l'entorn, amb un màxim de 3.



4. Condicions de l'edificació de la zona 11

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 11

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer ocupant el 100% del front de parcel·la.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada reguladora ve definida per la cornisa del tram que ha permès de definir el nombre de plantes. Si existeixen en aquest tram diverses alçades de cornisa, es prendrà com a alçada reguladora la del punt mig del subtram més llarg. Es prendrà com a referència l'alçada del conjunt del carrer especialment en aquells que hi ha edificis catalogats amb nivell A o B. En alguns casos es procedirà al fraccionament de la façana degut al fort pendent del carrer.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-



Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	<p>Segons plànol de regulació del sòl urbà i segons annexes normatius en sectors i polígons de desenvolupament en sòl urbà.</p> <p>En qualsevol cas no se sobrepassarà l'alçada majoritària de les edificacions existents homogènies que ocupen la major part de la línia de façana per a cada tram, entenent com a tram la renglera d'edificacions i solars d'una illa entre dos carrers successius.</p> <p>Per definir aquesta alçada majoritària es presentarà, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, un perfil de la façana del tram delimitat entre dos carrers on es situa la nova edificació. El procediment serà el següent : es sumaran les llargàries de façanes de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de planta baixa, es farà el mateix amb les de planta baixa i un pis i amb les de planta baixa i dos pisos. La llargària més gran entre les sumes així obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram.</p> <p>Quan el tram determinant de nombre de plantes no estigui edificat en més del 50%, no podrà aplicar-se la norma anterior i el nombre de plantes màxim admès serà: planta baixa més un pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 7,50 m. Les dades que s'utilitzaran en aplicació de la fórmula seran les existents en la data d'aprovació inicial del POUM.</p>
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	Segons plànol de regulació del sòl urbà.



4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 11

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 55	-

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 11

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície ocupable, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 10) pel nombre de plantes referit a carrer.
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Densitat habitatges	art. 61	1 habitatge per parcel·la Tot i això es permetrà el desdoblament del habitatge en planta baixa i pis independents quant la parcel·la, segons els plànols d'ordenació, tinqü otorgada una edificabilitat mínima de 180 m ²
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	No està permesa l'ocupació en planta baixa però sí en planta soterrani. Estarà preferentment enjardinat.
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Quedaran lliures d'edificació.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.



Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'ocupació permesa del pati (eixida) amb construccions auxiliars no ultrapassarà ni el 15% de la superfície total de la parcel·la ni el 50% de la superfície del pati posterior. Malgrat les anteriors limitacions, aquesta ocupació permesa sempre podrà assolir, en tots els supòsits, els 12 m ²	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65		Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM .
		Superfície	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art. 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada de 1,80 m. amb productes opacs, alçada mesurada en relació a la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació.	
Adapt. tográf. i mov de terres	art. 72	-	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà.	

Es recomana no permetre soterranis amb accés independent en parcel·les

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 11

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	L'alçada de la planta baixa s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer.
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer.
Pla de coberta	art. 79	-



Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	<p>En els edificis de 2 plantes (PB+1) o menys, es podrà construir un volum sotacoberta dins el díedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre de façana d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (7,5m) referida al carrer.</p> <p>Als edificis que donen façana a 2 o més carrers, la vessant del pla de la coberta serà la majoritària del seu entorn.</p> <p>En cap cas, el carener més alt de la coberta resultant superarà en 3 m l'alçada reguladora màxima.</p> <p>Aquest volum sotacoberta no podrà envair els 3 primers metres, comptats des de la projecció en planta del pla de façana a carrer.</p> <p>Als edificis que donen façana a 2 o més carrers, aquesta restricció d'envaïment s'aplicarà a totes les façanes.</p> <p>La barana del terrat que resulta de l'aplicació d'aquest criteri, tindrà una alçada màxima de 1m. i haurà de ser calada. Els materials i composició d'aquesta barana s'hauran d'adaptar a les preexistències del propi carrer per tal d'aconseguir una certa uniformitat.</p> <p>En els cassos de trams de carrers consolidats amb teulada arrencant des de la façana, les noves edificacions hauran d'adaptar la teulada al pendent d'aquestes almenys en els 3 primers metres comptats des de la projecció en planta del pla de façana.</p>
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-



Cossos sortints	art. 83	<p>Es prohibeixen els còssos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb vol < 45 cm.</p> <p>Si el carrer presenta > 6 m d'amplada , tot respectant la composició de façanes, es podran autoritzar la construcció de balcons (cossos oberts) construïts amb baranes calades.</p> <p>També s'admeten balcons sobre els espais privats lliures d'edificació situats entre l'alineació del carrer i la línia de façana.</p> <p>El vol màxim d'aquest cossos oberts serà de 60 cm.</p> <p>En tot cas el vol no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm.</p>
Elements sortints	art. 84	
Patis de llum	art. 85	
Composició de façana	art. 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 metres, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m.</p> <p>Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana , s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</p> <p>La composició serà essencialment plana i s'adequarà als criteris definits en el Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA).</p> <p>La coberta serà de teula de dues vessants.</p> <p>Es consideren com a materials no aptes, tots aquells que no corresponen al caràcter tradicional del centre històric i, a tall d'exemple:</p> <ul style="list-style-type: none">-gelosies.-murs cortina.-plafó de plàstic.-pissarra.-fusteria metàl·lica sense pintar.



5. Condicions d'ús de la zona 11

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Dominant

Hoteler	Comerç Petit	Comerç mitjà	Comerç Gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Condic. (4)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

En caràcter general els diferents condicionants d'ús per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona.

La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.



(2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius o normativa assimilable d'aplicació

(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin integrar a la xarxa de vianants.

(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats. Seran incompatibles en carrers de la xarxa de vianants

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 11

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



SECCIÓ SEGONA. ZONA HISTÒRIC DISPERS

article 250. Zona històric dispers. Clau 12

1. Comprèn els antics masos i cases històriques independents i situades a la primera corona històrica de la població. L'ordenació predominant de l'edificació està formada per edificis residencials unitaris, amb edificis auxiliars annexes, tot presidint els seus antics camps. Amb el temps, aquests camps han estat ocupats parcialment per noves edificacions però en alguns casos romanen encara restes dels seus originals espais lliures envoltants. El volum actualment edificat en relació a la parcel·la pren formes molt diverses, pròpies de les construccions antigues suburbanes o dels antics casals amb jardí que se situaven en els límits del casc antic. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 12. Alguns elements amb aquesta clau estan protegits pel PEPAA (Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt).

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb una lletra minúscula com a subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
inclòs al PEPAA	12a
No Inclòs al PEPAA	12b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 12

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	La parcel·la existent en el moment d'aprovació inicial d'aquest POUM no es podrà subdividir si no es tramita el corresponent PMU.
Parcel·la mínima	art. 35	-
Front mínim de parcel·la	art. 36	-
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	-

4. Condicions de l'edificació de la zona 12

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 12



Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	L'edificació es situarà sobre l'alineació històrica respecte del vial. Els nous volums possibles es construiran sobre les alineacions establertes en el plànol de regulació del sòl urbà, sense necessitat de recular-se.
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Es mantindrà la mateixa de les edificacions existents a la parcel·la. En cap punt de la parcel·la l'alçada reguladora no ultrapassarà els 9,5 m. corresponents a planta baixa més dos pisos.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	En cas que només hi hagi una planta es permetrà assolir dues plantes amb un total d'alçada màxima de 7,5 m. Si es creen noves entreplantes no han de ser compositivament manifestades en façana.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 12

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art. 55	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es respectarà la vegetació d'especial interès existent als espais lliures privats envoltants.

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 12

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
------------------	--------------------	-------------------------------



Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	<p>12a: el sostre edificat només es podrà ampliar en un 25%, sempre que el total edificat a l'àmbit de la zona no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,3m²/m².</p> <p>12b: es permeten ampliacions dels edificis existents sempre que el total edificat a l'àmbit de la zona no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,6 m²/m² incloent les construccions auxiliars a l'habitatge.</p> <p>Si l'edificació existent és un habitatge unitari es permet la creació de nous habitatges a l'interior de l'edificació existent.</p> <p>Si es creen nous volums adossats a l'edificació existent es destinaran prioritàriament a serveis complementaris dels habitatges.</p>
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	El conjunt edificat resultant, incloent les construccions auxiliars, no pot ultrapassar el 50% de la superfície de la zona. Per noves edificacions dins d'una parcel·la no es podrà sobrepassar el 50% ja que hi ha àmbits on aquesta ocupació és major amb els edificis existents.



Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	<p>Serà preferentment enjardinat.</p> <p>Es permeten també les instal·lacions esportives privades descobertes: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs. L'alçada màxima dels murs delimitadors d'aquestes instal·lacions esportives serà:</p> <p>a. L'alçada de les tanques, quan aquestes es situïn sobre la franja de terrenys resultant de la separació de la construcció als límits de parcel·la.</p> <p>b. L'alçada de les construccions auxiliars en la resta dels casos.</p> <p>c. En els frontons, l'alçada serà la que correspongui segons l'ur regulació federativa, sempre i quan es demostrï que no introdueix perjudici per als predis veïns.</p> <p>d. Les cubetes de les piscines hauran de separar-se un mínim d'un metre dels límits de la parcel·la. Les instal·lacions annexes a la piscina (cambra de depuració etc.), ja sigui en superfície o soterrades, hauran de separar-se a 3m.</p> <p>e. S'admeten les barbacoes, que hauran de separar-se un mínim de tres metres dels límits de parcel·la. Aquestes construccions no excediran d'una ocupació superior als dos metres quadrats i d'una alçada de 2,20 m. que només podran ser superats per la xemeneia.</p>
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Tanques	art. 71	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns especialment als espais lliures d'edificació.



Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	En els espais lliures envoltants sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el sòl lliure d'edificació respecte de l'edificació principal i el vial d'accés.
Unitat mínima de projecte	art. 73	-

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 12

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà seguint el mateix criteri històric de les edificacions existents. L'edificació nova s'ha de separar com a mínim 2 m. dels límits de les parcel·les veïnes per a poder donar obertures a la pròpia parcel·la.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	S'admeten però contenint locals no habitables, que no presenten obertures en façana, il·luminant i ventilant preferentment a través de patis anglesos.
Plantes pis	art. 78	Es poden crear entreplantes o nous nivells de planta mentre no es manifestin exteriorment en una modificació de les obertures i composició existent.
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	El vol màxim dels cossos sortints serà el mateix dels ja existents.
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-



Composició de façana	art. 86	<p>12a: La composició serà essencialment plana i s'adequarà als criteris definits en el Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA).</p> <p>12b: Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</p> <p>La coberta serà de teula de dues vessants.</p> <p>Es consideren com a materials no aptes, tots aquells que no corresponen al caràcter tradicional del centre històric (gelosies, murs cortina, plafó de plàstic, pissarra, fusteria metàl·lica sense pintar).</p>
----------------------	----------------	---

5. Condicions d'ús de la zona 12

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Compatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible



Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona.

La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 12

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.145 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ TERCERA. ZONA FRONTS HISTÒRICS DE CARRER

article 251. Zona Fronts històrics de carrer. Clau 13.

1. Comprén majoritàriament el conjunt de construccions que, en base a la tipologia de la casa de cos es van bastir per allotjar l'habitatge obrer durant la primera industrialització de la població. L'ordenació predominant és la d'edificis d'habitatge unifamiliar d'un sòl cos, agrupat en filera i compartint mitgeres, alineats a carrer i amb algú pati o eixida posterior parcialment ocupat per construccions auxiliars. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 13.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 13

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	5 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	12 m



4. Condicions de l'edificació de la zona 13

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 13

Paràmetre	Cond. gal.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En cas d'interpretació l'alçada reguladora ve definida per la cornisa del tram que ha permès de definir el nombre de plantes. Si existeixen en aquest tram diverses alçades de cornisa, es prendrà com a alçada reguladora la del punt mig del subtram més llarg. Es prendrà com a referència l'alçada del conjunt del carrer especialment en aquells que hi ha edificis catalogats amb nivell A o B. En alguns casos es procedirà al fraccionament de la façana degut al fort pendent del carrer.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.50	-



Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	<p>Segons plànol de regulació del sòl urbà i segons annexes normatius en sectors i poligons de desenvolupament en sòl urbà.</p> <p>En qualsevol cas no se sobrepassarà l'alçada majoritària de les edificacions existents homogènies que ocupen la major part de la línia de façana per a cada tram, entenent com a tram la renglera d'edificacions i solars d'una illa entre dos carrers successius.</p> <p>Per definir aquesta alçada majoritària es presentarà, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, un perfil de la façana del tram delimitat entre dos carrers on es situa la nova edificació. El procediment serà el següent : es sumaran les llargàries de façanes de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de planta baixa, es farà el mateix amb les de planta baixa i un pis i amb les de planta baixa i dos pisos. La llargària més gran entre les sumes així obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram.</p> <p>Quan el tram determinant de nombre de plantes no estigui edificat en més del 50%, no podrà aplicar-se la norma anterior i el nombre de plantes màxim admès serà: planta baixa més un pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 7,50 m. Les dades que s'utilitzaran en aplicació de la fórmula seran les existents en la data d'aprovació inicial del POUM.</p>
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 13

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art. 55	Es respectarà la vegetació d'especial interès existent al interior del pati d'illa.



4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 13

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, exloent l'espai lliure d'edificació (clau 10) pel nombre de plantes referit a carrer.
Coefficient d'edif. complementari net	art.60	-
Densitat habitatges	art. 61	1 habitatge per parcel·la Tot i això es permetrà el desdoblament del habitatge en planta baixa i pis independents quant la parcel·la, segons els plànols d'ordenació, tinqüi otorgada una edificabilitat mínima de 180 m2.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments sempre i quan el projecte d'obra garanteixi una capa mínima d'un metre de terra vegetal, que permeti l'ajardinament i arbrat.
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.



Pati posterior de parcel·la	art. 64	<p>Solament es podran edificar construccions auxiliars, destinades als serveis de l'habitatge, tals com cuines, safareigs i banys amb una ocupació que no ultrapassarà ni el 15% de la superfície de la parcel·la ni el 50% de l'eixida. Malgrat les anteriors limitacions, aquesta ocupació podrà arribar, en tots els supòsits, a 12 m².</p> <p>Aquesta ocupació permesa se situarà be enganxada al cos principal i/o be separada en el fons del pati posterior de parcel·la. En qualsevol dels dos casos anteriors, enganxada al cos principal o separada en el fons de la parcel·la, l'ocupació permesa en el pati posterior de parcel·la tindrà una fondària màxima de 3 m.</p> <p>En les parcel·les en les que el pati posterior de parcel·la tingui una fondària inferior a 3 m, aquest pati posterior es considerarà totalment edificable.</p> <p>Totes aquestes construccions seran de planta baixa i comportaran l'ús de materials i formes tradicionals.</p>	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65		Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM .
		Superfície	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art. 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada de 1,80 m. amb productes opacs, alçada mesurada en relació a la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà	



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 13

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	Segons les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes NNUU.
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	L'alçada lliure s'ajustarà a les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes NNUU
Pla de coberta	art. 79	-



Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	<p>En els edificis de 2 plantes (PB+1) o menys, es podrà construir un volum sotacoberta dins el díedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre de façana d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (7,5m) referida al carrer.</p> <p>Als edificis que donen façana a 2 o més carrers, la vessant del pla de la coberta serà la majoritaria del seu entorn.</p> <p>En cap cas, el carener més alt de la coberta resultant superarà en 3 m l'alçada reguladora màxima.</p> <p>Aquest volum sotacoberta no podrà envair els 3 primers metres, comptats des de la projecció en planta del pla de façana a carrer.</p> <p>Als edificis que donen façana a 2 o més carrers, aquesta restricció d'envaïment s'aplicarà a totes les façanes.</p> <p>La barana del terrat que resulta de l'aplicació d'aquest criteri, tindrà una alçada màxima de 1m. i haurà de ser calada. Els materials i composició d'aquesta barana s'hauran d'adaptar a les pre-existències del propi carrer per tal de conseguir una certa uniformitat.</p> <p>En els cassos de trams de carrers consolidats amb teulada arrencant des de la façana, les noves edificacions hauran d'adaptar la teulada al pendent d'aquestes almenys en els 3 primers metres comptats des de la projecció en planta del pla de façana.</p>
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-



Cossos sortints	art. 83	<p>Es prohibeixen els còssos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb vol < 45 cm.</p> <p>Si el carrer presenta > 6 m d'amplada, tot respectant la composició de façanes, es podran autoritzar la construcció de balcons (cossos oberts) construïts amb baranes calades.</p> <p>També s'admeten balcons sobre els espais privats lliures d'edificació situats entre l'alineació del carrer i la línia de façana.</p> <p>El vol màxim d'aquest cossos oberts serà de 60 cm.</p> <p>En tot cas el vol no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm.</p>
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m .</p> <p>Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana , s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</p> <p>La coberta serà de teula de dues vessants.</p> <p>Es consideren com a materials no aptes, tots aquells que no corresponen al caràcter tradicional del centre històric (gelosies, murs cortina, plafó de plàstic, pissarra, fusteria metàl·lica sense pintar, obra vista, etc.)</p>



5. Condicions d'ús de la zona 13

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Compatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:



- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 13

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ QUARTA. SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS

article 252. Zona de sectors urbanístics desenvolupats. Clau 14

1. Comprén els àmbits edificats amb normativa pròpia unitària resultant del desenvolupament de figures del planejament derivat durant la vigència de les NNSS 1992.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 14.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
ED 03 Carrer dels Balcons	14a
ED 07 Carrer M. Moreno – carrer de la Sort	14b
ED 08 Cal Notari	14c
ED 09 Carrer St. Genís – carrer Clapés (Cal Temerari)	14d
ED 10 Riera Salvat 25-31	14e
ED 12 Carrer Nou, 18-22	14f
ED 13 Riera Targa – carrer Sta. Engràcia	14g
ED 14 Carrer St. Genís 29-33	14h
ED 15 Baixada Llesamí 3,5,7 i 9	14i
PMU La Tela	14j

3. Condicions de parcel·lació de la zona 14

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Parcel·la mínima	art. 35	Idem
Front mínim de parcel·la	art. 36	Idem
Fons de parcel·la	art. 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	idem

4. Condicions de l'edificació de la zona 14



4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 14

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	idem
Rasant de carrer	art. 46	idem
Amplada de vial	art. 47	idem
Alineació de l'edificació	art. 48	idem
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	idem
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	idem
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	idem
Planta baixa referida al carrer	art. 52	idem
Front principal i secundari	art. 53	idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 14

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Pati d'illa	art. 55	idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 14

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	idem
Coefficient d'edif. complementari net	art. 60	idem



Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	idem
Pati anterior de parcel·la	art. 64	idem
Pati davanter de parcel·la	art. 64	idem
Pati posterior de parcel·la	art. 64	idem
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	idem
Tanques	art. 71	idem
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	idem
Unitat mínima de projecte	art. 73	idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 14

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	idem
Planta baixa	art. 76	idem
Planta soterrani	art. 77	idem
Plantes pis	art. 78	idem
Pla de coberta	art. 79	idem
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	idem
Volum màxim d'un edifici	art. 81	idem
Regles sobre mitgeres	art. 82	idem
Cossos sortints	art. 83	Idem
Elements sortints	art. 84	Idem
Patis de llum	art. 85	idem
Composició de façana	art. 86	idem



5. Condicions d'ús de la zona 14

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
(1)	(1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
(1)	(1)	(1)	(1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Estac. i aparcament
(1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
(1)	(1)	(1)	(1)

Altres usos
(1)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 14

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS

article 253. Zona de conjunts unitaris. Clau 15

1. Comprèn aquells sòls que per la seva magnitud (superior o inferior a la normal de la seva zona) exigeixen un tractament de conjunt que beneficï la qualitat final de l'edificació. En aquesta ambits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari tot i admetent la seva execució posterior per fases si fos el cas. El seu valor de conjunt, fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 15.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Salvador Riera	(15a)
Sants Martirs	(15b)

3. Condicions de parcel·lació de la zona 15

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ² Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)



Front mínim de parcel·la	art. 36	5 m Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	12 m Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)

4. Condicions de l'edificació de la zona 15

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 15

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada reguladora ve definida per la cornisa del tram que ha permès de definir el nombre de plantes. Si existeixen en aquest tram diverses alçades de cornisa, es prendrà com a alçada reguladora la del punt mig del subtram més llarg. Es prendrà com a referència l'alçada del conjunt del carrer especialment en aquells que hi ha edificis catalogats amb nivell A o B. En alguns casos es procedirà al fraccionament de la façana degut al fort pendent del carrer. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-



Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	<p>Segons plànol de regulació del sòl urbà i segons annexes normatius en sectors i poligons de desenvolupament en sòl urbà.</p> <p>En qualsevol cas no se sobrepassarà l'alçada majoritària de les edificacions existents homogènies que ocupen la major part de la línia de façana per a cada tram, entenent com a tram la renglera d'edificacions i solars d'una illa entre dos carrers successius.</p> <p>Per definir aquesta alçada majoritària es presentarà, conjuntament amb la sol·licitud de llicència d'obres, un perfil de la façana del tram delimitat entre dos carrers on es situa la nova edificació. El procediment serà el següent : es sumaran les llargàries de façanes de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de planta baixa, es farà el mateix amb les de planta baixa i un pis i amb les de planta baixa i dos pisos. La llargària més gran entre les sumes així obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram.</p> <p>Quan el tram determinant de nombre de plantes no estigui edificat en més del 50%, no podrà aplicar-se la norma anterior i el nombre de plantes màxim admès serà: planta baixa més un pis, i l'alçada màxima reguladora serà de 7,50 m. Les dades que s'utilitzaran en aplicació de la fórmula seran les existents en la data d'aprovació inicial del POUM.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)</p>
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	Segons plànol de regulació del sòl urbà



4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 15

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art. 55	Es respectarà la vegetació d'especial interès existent al interior del pati d'illa. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 15

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, exloent l'espai lliure d'edificació (clau 10) pel nombre de plantes referit a carrer. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Coefficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²). Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-



Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments sempre i quan el projecte d'obra garanteixi una capa mínima d'un metre de terra vegetal, que permeti l'ajardinament i arbrat. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati posterior de parcel·la	art. 64	Solament es podran edificar construccions auxiliars, destinades als serveis de l'habitatge, tals com cuines, safareigs i banys amb una ocupació que no ultrapassarà ni el 15% de la superfície de la parcel·la ni el 50% de l'eixida. Malgrat les anteriors limitacions, aquesta ocupació podrà arribar, en tots els supòsits, a 12 m ² . Aquesta ocupació permesa se situarà be enganxada al cos principal i/o be separada en el fons del pati posterior de parcel·la. En qualsevol dels dos casos anteriors, enganxada al cos principal o separada en el fons de la parcel·la, l'ocupació permesa en el pati posterior de parcel·la tindrà una fondària màxima de 3 m. En les parcel·les en les que el pati posterior de parcel·la tingui una fondària inferior a 3 m, aquest pati posterior es considerarà totalment edificable Totes aquestes construccions seran de planta baixa i comportaran l'ús de materials i formes tradicionals. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)



Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65		Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
		Superfície	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art. 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada de 1,80 m. amb productes opacs, alçada mesurada en relació a la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà	



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 15

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col.locarà sobre l'alineació de carrer o vial. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	Segons les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes NNUU. Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b), (15c)
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	L'alçada lliure s'ajustarà a les preexistències del carrer sempre i quan aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari segons l'articulat general d'aquestes NNUU Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)
Pla de coberta	art. 79	-



<p>Volum sotacoberta (golfes)</p>	<p>art. 80</p>	<p>En els edificis de 2 plantes (PB+1) o menys, es podrà construir un volum sotacoberta dins el diedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre de façana d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer.</p> <p>Als edificis que donen façana a 2 o més carrers, la vessant del pla de la coberta serà la majoritaria del seu entorn.</p> <p>En cap cas, el carener més alt de la coberta resultant superarà en 3 m l'alçada reguladora màxima.</p> <p>Aquest volum sotacoberta no podrà envair els 3 primers metres, comptats des de la projecció en planta del pla de façana a carrer.</p> <p>Als edificis que donen façana a 2 o més carrers, aquesta restricció d'envaïment s'aplicarà a totes les façanes.</p> <p>La barana del terrat que resulta de l'aplicació d'aquest criteri, tindrà una alçada màxima de 1m. i haurà de ser calada. Els materials i composició d'aquesta barana s'hauran d'adaptar a les pre-existències del propi carrer per tal de conseguir una certa uniformitat.</p> <p>En els cassos de trams de carrers consolidats amb teulada arrencant des de la façana, les noves edificacions hauran d'adaptar la teulada al pendent d'aquestes almenys en els 3 primers metres comptats des de la projecció en planta del pla de façana.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b) (15d, aquest volum sotacoberta no podrà envair els 2 primers metres en el front del Carrer Canyamars, comptats des de la projecció en planta del pla de façana a carrer.)</p>
-----------------------------------	-----------------------	---



Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	<p>Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb vol < 45 cm.</p> <p>Si el carrer presenta > 6 m d'amplada , tot respectant la composició de façanes, es podran autoritzar la construcció de balcons (cossos oberts) construïts amb baranes calades.</p> <p>També s'admeten balcons sobre els espais privats lliures d'edificació situats entre l'alineació del carrer i la línia de façana.</p> <p>El vol màxim d'aquest cossos oberts serà de 60 cm.</p> <p>En tot cas el vol no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)</p>
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m .</p> <p>Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana , s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</p> <p>La coberta serà de teula de dues vessants.</p> <p>Es consideren com a materials no aptes, tots aquells que no corresponen al caràcter tradicional del centre històric (gelosies, murs cortina, plafó de plàstic, pissarra, fusteria metàl.lica sense pintar, obra vista, etc.)</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (15a), (15b)</p>



5. Condicions d'ús de la zona 15

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Compatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Condic. (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments



- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 15

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



CAPÍTOL NOVÈ. ÀMBIT RESIDENCIAL COL·LECTIU ALINEAT. CLAU 2

article 254. Definició i zones

1. Compren els àmbits edificats amb motiu de la industrialització de la postguerra, els quals estan formats principalment per habitatge col·lectiu. El tipus d'ordenació de l'edificació predominant és el d'alineació de façanes sobre el vial amb edificis residencials, unitaris o col·lectius, construïts entre mitgeres amb ordenacions resultants de parcel·lacions no regides per un planejament urbanístic formal. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona sòls no edificables	clau 20
Zona Raval	clau 21
Zona Eixample	clau 22
Zona Intervencions al nucli antic	clau 23
Zona Sector urbanístics desenvolupats	clau 24
Zona Conjunts unitaris	clau 25

4. L'epígraf 0 de la clau 2 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb clau 20). Compren el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si be podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en el paràmetres "edificabilitat màxima de parcel·la" i "ocupació màxima de la parcel·la" de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RAVAL

article 255. Zona Raval . Clau 21

1. Comprèn les zones edificades amb construccions residencials d'habitatge col·lectiu, col·locat entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial formant conjunts lineals sense cap consideració d'ordenació en forma d'illa. Es tracta d'una ordenació comú a Vilassar de Dalt a la segona meitat del



S XX perquè predominin els creixements sobre eixos vials que no pas les ordenacions de grans esplanades.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 21.

Les NNSS 1992 contemplaven que molts fronts de carrer amb aquesta zonificació cedien obligatòriament, en el moment de sol·licitar llicència, la titularitat del sòl del pati davanter, la qual cosa permetia ampliar així una vialitat existent de dimensions molt ajustades i que comparteixen vehicles, vianants i aparcament. Aquest POUM manté el criteri d'afectació.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona	Clau
Vidal i Barraquer (porxo)	21a
Dr. Trueta i Polls d'en Maians	21b
Can Salvat (nº plantes)	21c
Torrent Lloberas	21d
Manuel Moreno	21e
Bernat Metge	21f
Passatge del Pi (fondària)	21g

3. Condicions de parcel·lació de la zona 21

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ² Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d), (21e), (21f)
Front mínim de parcel·la	art. 36	5 m Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d), (21e), (21f)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	12 m Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d), (21e), (21f), (21g)



4. Condicions de l'edificació de la zona 21

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 21

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	L'edificació es situarà sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer. Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d), (21e), (21f)
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada reguladora màxima serà: 10 m Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21e), (21d), (21c): 12 m (21f): 11m Quan l'edifici dona front a dos carrers, formant angle, sols es considera a efectes de determinar l'alçada reguladora la façana de major llargària del conjunt previst d'edificis entre mitgeres. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per cada façana, com si fossin edificis independents. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa.



Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	<p>Si en els extrems de la façana la diferència de cota respecte l'horitzontal aplicada en el punt mig de la rasant del carrer supera els 2,8 m. es trencarà l'ample de façana en diversos trams.</p> <p>El punt d'aplicació de l'alçada reguladora, en els casos en què la cota de la voravia sigui sensiblement superior a la del carrer (per exemple en les rieres), serà la de la voravia establerta.</p> <p>Si la rasant del carrer en la línia de façana és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de major cota i el centre és de 0,60 m. l'alçada reguladora es mesurarà a partir d'un nivell situat a 0,60 m sota la cota a l'extrem de la línia de façana de major cota.</p> <p>Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinats llocs de la façana la rasant del carrer es situï a més de 3 m. sota el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi.</p>
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	<p>PB+2</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21e), (21d), (21f) =PB+2 (21c) = PB+3</p>
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 21

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	<p>< 12 m</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (21g) < 14 m</p>
Pati d'illa	art. 55	-



4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 21

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, exloent l'espai lliure d'edificació (clau 20) pel nombre de plantes referit a carrer. Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m2).
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments . Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati posterior de parcel·la	art. 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per ús d'habitatge. Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM .
		Superfície Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària Segons paràmetres de parcel·lació.



Tanques	art. 71	Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 21

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Pla de coberta	art. 79	La coberta tindrà un pendent màxim de 30%
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa. En cap cas aquest espai serà destinat a un habitatge independent, sino únicament a locals vinculats a un habitatge inferior que no els precisi per a ser considerat un habitatge complet. Sobre aquest diedre definit sols es podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats, no podran sobresortir de la coberta.
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-



Cossos sortints	art. 83	Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. En carrers de més de 8 m. d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassim 80 cm. de sortint. Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m . Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. La coberta serà de teula de dues vessants. Condicions generals excepte subzones: (21a), (21b), (21c), (21d),(21e), (21f)

5. Condicions d'ús de la zona 21

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic.(1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible



Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 21

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU. En els projectes de substitució de l'edificació existent i de nova planta, s'haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.
---	--



SECCIÓ SEGONA. ZONA EIXAMPLE

article 256. Zona Eixample . Clau 22

1. Comprèn les zones edificades amb construccions residencials d'habitatge col·lectiu, col·locat entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial formant ordenacions en forma d'illa i per tant delimitant un pati d'illa interior.

Les NNSS 1992 contemplaven que molts fronts de carrer amb aquesta zonificació cedien obligatòriament, en el moment de sol·licitar llicència, la titularitat del sòl del pati davanter, la qual cosa permetia ampliar així una vialitat existent de dimensions molt ajustades i que comparteixen vehicles, vianants i aparcament. Aquest POUM manté el criteri d'afectació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 22.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona	Clau
Barri del Pi	22a
Barri Can Salvat	22b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 22

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ² Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)
Front mínim de parcel·la	art. 36	7 m Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	12 m Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)



4. Condicions de l'edificació de la zona 22

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 22

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà. Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada reguladora màxima serà: 12,50 m Condicions generals excepte subzones: (22a) = 9 m L'alçada reguladora de les edificacions de les cantonades en què les edificacions són de diferent alçada serà la de major alçada. La major alçada de l'edifici d'una cantonada podrà penetrar en la zona de menor alçada una distància equivalent a la profunditat edificable. A les illes totalment edificables, la distància no serà superior a 12 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana. Si la diferència de cota en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera els 2,8 m. es trencarà l'ample de façana. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per a cada façana com si fossin edificis independents. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa. Quan un edifici dona front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà a tots els efectes el de l'alçat desenrotllat.



Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	PB+3 Condicions generals excepte subzones: (22a) = PB+2
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 22

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 55	-

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 22

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, exclouent l'espai lliure d'edificació (clau 20) pel nombre de plantes addicionals a planta baixa referit a carrer. Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b), (22c), (22d),(22e)
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m2).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments. Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)



Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.	
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.	
Pati posterior de parcel·la	art. 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per ús d'habitatge. Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65		Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM .
		Superfície	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art. 71	Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà	

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 22

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	S'autoritzaran en la planta baixa la construcció d'altells retirats tres metres de la línia de façana que no podran ser destinats a habitatge ni tindran accés des de l'escala de veïns, sinó des de la pròpia planta baixa. Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)
Pla de coberta	art. 79	La coberta tindrà un pendent màxim de 30%



Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	<p>Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa.</p> <p>En cap cas aquest espai serà destinat a un habitatge independent, sino únicament a locals vinculats a un habitatge inferior que no els precisi per a ser considerat un habitatge complet.</p> <p>Sobre el diedre definit en el punt a. d'aquest epígraf, sols es podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats, no podran sobresortir de la coberta.</p>
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	<p>Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 m d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50cm.de sortint.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)</p>
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m .</p> <p>Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (22a), (22b)</p>



5. Condicions d'ús de la zona 22

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:



- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 22

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU. En els projectes de substitució de l'edificació existent i de nova planta, s'haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.
---	--



SECCIÓ TERCERA. INTERVENCIÓ AL NUCLI ANTIC

article 257. Intervencions al nucli antic. Clau 23

1. Comprèn les zones edificades amb construccions residencials d'habitatge col·lectiu, col·locat entre mitgeres, amb façanes sobre l'alineació de vial encastades en el teixit del nucli antic, be per herències històriques be per substitució d'antigues grans construccions.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 23.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	7 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	12 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 23

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.



Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada reguladora màxima serà: 12,50 m L'alçada reguladora de les edificacions de les cantonades en què les edificacions són de diferent alçada serà la de major alçada. La major alçada de l'edifici d'una cantonada podrà penetrar en la zona de menor alçada una distància equivalent a la profunditat edificable. A les illes totalment edificables, la distància no serà superior a 12 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana. Si la diferència de cota en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera els 2,8 m. es trencarà l'ample de façana. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per a cada façana com si fossin edificis independents. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa. Quan un edifici dona front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà a tots els efectes el de l'alçat desenrotllat.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	PB+3
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 55	-



4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 20) pel nombre de plantes addicionals a planta baixa referit a carrer.
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments.
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati posterior de parcel·la	art. 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per ús d'habitatge.
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM .
		Superfície Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art. 71	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-



Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà
---------------------------	----------------	---

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 23

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	S'autoritzaran en la planta baixa la construcció d'altells retirats tres metres de la línia de façana que no podran ser destinats a habitatge ni tindran accés des de l'escala de veïns, sinó des de la pròpia planta baixa.
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	La coberta tindrà un pendent màxim de 30%
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa. En cap cas aquest espai serà destinat a un habitatge independent, sino únicament a locals vinculats a Sobre el diedre definit en el punt a. d'aquest epígraf, sols es podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats, no podran sobresortir de la coberta.
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-



Cossos sortints	art. 83	Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 m d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50cm.de sortint.
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m. Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.

5. Condicions d'ús de la zona 23

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç Gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible



Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge Rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments.
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 23

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU. En els projectes de substitució de l'edificació existent i de nova planta, s'haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.
---	--



SECCIÓ QUARTA. SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS

article 258. Zona Sectors urbanístics desenvolupats. Clau 24

1. Comprén els àmbits edificats amb normativa pròpia unitària resultant del desenvolupament de figures del planejament derivat durant la vigència de les NNSS 1992.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 24.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
ED 1 Torrent Lloberas	24a
ED 11 carrer Balears 6-10	24b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Parcel·la mínima	art. 35	Idem
Front mínim de parcel·la	art. 36	Idem
Fons de parcel·la	art. 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	idem



4. Condicions de l'edificació de la zona 24

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	idem
Rasant de carrer	art. 46	idem
Amplada de vial	art. 47	idem
Alineació de l'edificació	art. 48	idem
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	idem
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	idem
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	idem
Planta baixa referida al carrer	art. 52	idem
Front principal i secundari	art. 53	idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Pati d'illa	art. 55	idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	idem
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	idem



Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	idem
Pati anterior de parcel·la	art. 64	idem
Pati davanter de parcel·la	art. 64	idem
Pati posterior de parcel·la	art. 64	idem
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	idem
Tanques	art. 71	idem
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	idem
Unitat mínima de projecte	art. 73	idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 24

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	idem
Planta baixa	art. 76	idem
Planta soterrani	art. 77	idem
Plantes pis	art. 78	idem
Pla de coberta	art. 79	idem
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	idem
Volum màxim d'un edifici	art. 81	idem
Regles sobre mitgeres	art. 82	idem
Cossos sortints	art. 83	Idem
Elements sortints	art. 84	Idem
Patis de llum	art. 85	idem
Composició de façana	art. 86	idem

5. Condicions d'ús de la zona 24



Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
(1)	(1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
(1)	(1)	(1)	(1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Estac. i aparcament
(1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
(1)	(1)	(1)	(1)

Altres usos
(1)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 24



Regulació particular de l'ús d'aparcament

D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.

SECCIÓ CINQUENA. CONJUNTS UNITARIS

article 259. Zona Conjunts unitaris. Clau 25

1. Comprèn aquells sòls que per la seva magnitud (superior o inferior a la normal de la seva zona) exigeixen un tractament de conjunt que beneficiï la qualitat final de l'edificació. En aquesta àmbits de zonificació s'exigeix la redacció prèvis d'un projecte edificatori unitari tot i admetent la seva execució posterior per fases si fos el cas. El seu valor de conjunt, fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 25.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Cal Garbat	25a
Dolmen	25b
Ignasi de Bufalà	25c



3. Condicions de parcel·lació de la zona 25

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	100 m ² Condicions generals excepte subzones: (25a)
Front mínim de parcel·la	art. 36	7 m Condicions generals excepte subzones: (25a)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	12 m Condicions generals excepte subzones: (25a)

4. Condicions de l'edificació de la zona 25

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 25

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà. Condicions generals excepte subzones: (25a)



Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada reguladora màxima serà: 12,50 m Condicions generals excepte subzones: (25a) L'alçada reguladora de les edificacions de les cantonades en què les edificacions són de diferent alçada serà la de major alçada. La major alçada de l'edifici d'una cantonada podrà penetrar en la zona de menor alçada una distància equivalent a la profunditat edificable. A les illes totalment edificables, la distància no serà superior a 12 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	L'alçada reguladora s'aplicarà en el punt mig de la façana. Si la diferència de cota en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera els 2,8 m. es trencarà l'ample de façana. Quan un edifici dona front a dos carrers oposats, l'alçada es determina per a cada façana com si fossin edificis independents. Cada alçada és d'aplicació fins a mitja illa. Quan un edifici dona front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà a tots els efectes el de l'alçat desenrotllat.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	PB+3 Condicions generals excepte subzones: (25a)
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-
Front principal i secundari	art. 53	-

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 25

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati d'illa	art. 55	-



4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 25

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 20) pel nombre de plantes addicionals a planta baixa referit a carrer. Condicions generals excepte subzones: (25a)
Coefficient d'edif. complementari net	art. 60	-
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²). Condicions generals excepte subzones: (25a)
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per aparcaments. Condicions generals excepte subzones: (25a)
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati posterior de parcel·la	art. 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per ús d'habitatge. Condicions generals excepte subzones: (25a)



Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65		Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM .
		Superfície	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Front	Segons paràmetres de parcel·lació.
		Fondària	Segons paràmetres de parcel·lació.
Tanques	art. 71	Condicions generals excepte subzones: (25a)	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Condicions generals excepte subzones: (25a)	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà	

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 25

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà Condicions generals excepte subzones: (25a)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	S'autoritzaran en la planta baixa la construcció d'altells retirats tres metres de la línia de façana que no podran ser destinats a habitatge ni tindran accés des de l'escala de veïns, sinó des de la pròpia planta baixa. Condicions generals excepte subzones: (25a), (25b), (25c), (25d),(25e)
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones: (25a), (25b), (25c), (25d),(25e)
Pla de coberta	art. 79	La coberta tindrà un pendent màxim de 30%



Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	<p>Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzada a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa. En cap cas aquest espai serà habitable.</p> <p>Sobre el diedre definit en el punt a. d'aquest epígraf, sols es podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats, no podran sobresortir de la coberta.</p>
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	<p>Es prohibeixen els cossos d'edificació ixents closos o semiclosos, amb excepció de cornises i ràfecs de coberta. A carrers de més de 8 m d'amplada, es permet la construcció de balcons construïts amb baranes calades que no ultrapassin 50cm.de sortint.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (25a), (25b), (25c), (25d),(25e)</p>
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargària de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargària < 9 m .</p> <p>Els materials, cossos sortints i la relació de buits i plens en la façana, així com la disposició i forma dels forats en façana, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (25a), (25b), (25c), (25d),(25e)</p>



5. Condicions d'ús de la zona 25

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:



- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquests establiments en el conjunt on estan edificats i les condicions de reserva de places d'aparcaments d'aquests establiments
- (2) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 25

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU. En els projectes de substitució de l'edificació existent i de nova planta, s'haurà de preveure com a mínim una plaça d'aparcament per cada habitatge.
---	--



CAPÍTOL DESÈ: RESIDENCIAL COL-LECTIU AMB EDIFICACIÓ OBERTA

article 260. Definició i zones

1. La qualificació de zona residencial amb edificació oberta regula aquells sòls ocupats per construccions de volumetria aïllada, generalment de caràcter plurifamiliar, i que configura un model de ciutat oberta o discontinua. En aquest model de formació de la ciutat, edifici i espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que el POUM regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per l'edificació com pel sòl lliure. L'ús general d'aquest sector és el residencial

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona sòls no edificables	clau 30
Zona Blocs amb alineació independent	clau 31
Zona Torres amb alineació independent	clau 32
Zona Disponible	clau 33
Zona Sectors urbanístics desenvolupats	clau 34
Zona Conjunts unitaris	clau 35

4. L'epígraf 0 de la clau 3 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb clau 30). Compren el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si be podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en el paràmetres "edificabilitat màxima de parcel·la" i "ocupació màxima de la parcel·la" de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA BLOCS AMB ALINEACIÓ INDEPENDENT

article 261. Zona Blocs amb alineació independent. Clau 31



1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que sorgiren en la ciutat principalment en el període 1950-70 i que es caracteritzen pel tipus edificatori de bloc aïllat de caràcter plurifamiliar amb espais lliures privats disposats entre ells.

Els blocs, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació entre edifici i vial. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació és habitualment privat

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 31.

2. Subzones. El POUM estableix les següents subzones:

Subzona del POUM	Clau
Edifici carrer del Nord	31a
Via Augusta	31b
Camí de Mataró (Clau d'Or)	31c
J.V.Foix	31d
Carrer Ravalet (cases dels mestres)	31e

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 31

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ² Condicions generals excepte subzones: (31a), (31b), (31c), (31d)
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m Condicions generals excepte subzones: (31a), (31b), (31c), (31d)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	20 m Condicions generals excepte subzones: (31a), (31b), (31c), (31d)

4. Condicions de l'edificació de la zona 31

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 31



Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la, i amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Paràmetre complementari a a nombre de plantes referit a parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Paràmetre complementari a planta baixa referida a parcel·la.

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 31

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima de parcel·la. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà.
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²). Condicions generals excepte subzones: (31e) El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (70 m ²).



Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	<p>En el sòl privat lliure d'edificació (clau 30) no es podrà construir cap edificació i restarà al servei dels usuaris dels immobles.</p> <p>La propietat del sòl privat lliure d'edificació serà de la respectiva comunitat de propietaris dels immobles podrà ser pública o privada.</p> <p>El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà a la corresponent comunitat de propietaris de l'immoble i estarà preferentment ajardinat.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (31a), (31b), (31c), (31d)</p>
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	<p>Segons els paràmetres de parcel·lació.</p> <p>S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.</p>
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-
Separacions mínimes	art. 70	<p>Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà respecte el carrer.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (31a), (31b), (31c), (31d)</p>
Tanques	art. 71	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. tográf. i mov de terres	art. 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés.
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà.



4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 31

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà respectant les condicions predeterminades en el plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m Condicions generals excepte subzones: (31a), (31b), (31c), (31d)
Planta soterrani	art. 77	Haurà de respectar les separacions mínimes establertes a partions de veïns i alineació de vial.
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	-
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	-

5. Condicions d'ús de la zona 31

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
-----------	-------------	--------------	---------------



Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible
-------------	-------------	--------------	--------------

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 31

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ SEGONA. ZONA TORRES AMB ALINEACIÓ INDEPENDENT

article 262. Zona Torres amb alineació independent. Clau 32

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que sorgiren en la ciutat principalment en el període 1950-70 i que es caracteritzen pel tipus edificatori de torre aïllada de caràcter plurifamiliar amb espais lliures privats disposats entre elles i amb el carrer.

Les torres, per la pròpia definició de la zona, disposen en el seu entorn d'uns espais lliures d'edificació que fan de transició en la relació entre edifici i vial. La naturalesa i titularitat d'aquest sòl lliure d'edificació és habitualment privat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 32.

2. Subzones. El POUM estableix les següents subzones.

Subzona del POUM	Clau
Conjunt Avi Riera (Can Roura)	32a
Dr. Ferran	32b
Can Robinat (Riera Targa)	32c
Torre Torrent Colomer	32d
Torres Cooperativa La Fornaca	32e
Edifici Carrer del Pi	32f

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.



3. Condicions de parcel·lació de la zona 32

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art.35	250 m ² Condicions generals excepte subzones: (32a), (32b), (32c), (32d), (32e), (32f)
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m Condicions generals excepte subzones: (32a), (32b), (32c), (32d),(32e) , (32f)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	20 m Condicions generals excepte subzones: (32a), (32b), (32c), (32d), (32e) , (32f)

4. Condicions de l'edificació de la zona 31

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 32

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la, i amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Paràmetre complementari a a nombre de plantes referit a parcel·la.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Paràmetre complementari a planta baixa referida a parcel·la.



4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 32

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima de parcel·la. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà.
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	En el sòl privat lliure d'edificació (clau 30) no es podrà construir cap edificació i restarà al servei de la col·lectivitat d'usuaris dels immobles. La propietat del sòl privat lliure d'edificació serà de la respectiva comunitat de propietaris dels immobles podrà ser pública o privada. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà a la corresponent comunitat de propietaris de l'immoble i estarà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones: (32a), (32b), (32c), (32d), (32e) , (32f)
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons els paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-



Separacions mínimes	art. 70	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà respecte el carrer.
Tanques	art. 71	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés.
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 32

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà respectant les condicions predeterminades en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m Condicions generals excepte subzones: (32a), (32b), (32c), (32d), (32e) , (32f)
Planta soterrani	art. 77	Haurà de respectar les separacions mínimes establertes a partions de veïns i alineació de vial.
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	-
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	-



5. Condicions d'ús de la zona 32

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.



(3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.

(4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.

(5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 32

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

SECCIÓ TERCERA. ZONA SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS

article 263. Zona Sectors urbanístics desenvolupats. clau 34

1. Comprén els àmbits edificats amb normativa pròpia unitària resultant del desenvolupament de figures del planejament derivat durant la vigència de les NNSS 1992.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 34.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
8PP – Parcel·la municipal	34a
4PP - Torres Consorci La Fornaca II – Salvador Espriu	34b
4PP - Bloc Consorci La Fornaca II – Salvador Espriu	34c
4PP - Torres Consorci La Fornaca II – Camí de Mataró	34d
7PP – Can Tarrida	34e
1 PP – Matagalls	34f
PMU Can Manyer – Bloc Baixada Font de la Teula	34h
PMU Can Manyer - Bloc Llessamí	34g



3. Condicions de parcel·lació de la zona 34

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Parcel·la mínima	art. 35	Idem
Front mínim de parcel·la	art. 36	Idem
Fons de parcel·la	art. 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	Idem

4. Condicions de l'edificació de la zona 34

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 34

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	Idem
Rasant de carrer	art. 46	Idem
Amplada de vial	art. 47	Idem
Alineació de l'edificació	art. 48	Idem
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Idem
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Idem
Front principal i secundari	art. 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 34

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
------------------	--------------------	-------------------------------



Fondària edificable	art. 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Pati d'illa	art. 55	Idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 34

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Idem
Coefficient d'edif. complementari net	art. 60	Idem
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	idem
Pati anterior de parcel·la	art. 64	idem
Pati davanter de parcel·la	art. 64	idem
Pati posterior de parcel·la	art. 64	idem
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	idem
Tanques	art. 71	idem
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	idem
Unitat mínima de projecte	art. 73	idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 34

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
------------------	--------------------	-------------------------------



Posició de l'edificació	art. 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	idem
Planta baixa	art. 76	idem
Planta soterrani	art. 77	idem
Plantes pis	art. 78	idem
Pla de coberta	art. 79	idem
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	idem
Volum màxim d'un edifici	art. 81	idem
Regles sobre mitgeres	art. 82	idem
Cossos sortints	art. 83	Idem
Elements sortints	art. 84	Idem
Patis de llum	art. 85	idem
Composició de façana	art. 86	idem

5. Condicions d'ús de la zona 34

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
(1)	(1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
(1)	(1)	(1)	(1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Estac. i aparcament
(1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
----------	---------	----------	-----------------



(1)	(1)	(1)	(1)
-----	-----	-----	-----

Altres usos
(1)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 34

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

SECCIÓ QUARTA. ZONA CONJUNTS UNITARIS

article 264. Zona Conjunts unitaris. clau 35

1. Comprèn aquells sòls que per la seva magnitud (superior o inferior a la normal de la seva zona) exigeixen un tractament de conjunt que beneficiï la qualitat final de l'edificació. En aquesta ambits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari tot i admetent la seva execució posterior per fases si fos el cas. El seu valor de conjunt, fa que la seva regulació s'hagi de realitzar de forma unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un sol edifici individual.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 35.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans derivats d'aquest POUM que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:



Subzona del POUM	Clau
Blocs apartaments La Cisa	35a
Blocs pisos Montserrat	35b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 35

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ² Condicions generals excepte subzones: (35a), (35b)
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m Condicions generals excepte subzones: (35a), (35b)
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	20 m Condicions generals excepte subzones: (35a), (35b)

4. Condicions de l'edificació de la zona 35

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 35

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la, i amb les mateixes dimensions.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la.
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Paràmetre complementari a a nombre de plantes referit a parcel·la.



Planta baixa referida al carrer	art. 52	Paràmetre complementari a planta baixa referida a parcel·la.
---------------------------------	----------------	--

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 35

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Segons paràmetres alçada i ocupació màxima de parcel·la. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà.
Densitat habitatges	art. 61	El nombre màxim d'habitatges que es podran construir en una determinada parcel·la no serà superior al que resulti de dividir la superfície construïda pel mòdul de noranta metres quadrats (90 m ²).
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	En el sòl privat lliure d'edificació (clau 30) no es podrà construir cap edificació i restarà al servei de la col·lectivitat d'usuaris dels immobles. La propietat del sòl privat lliure d'edificació serà de la respectiva comunitat de propietaris dels immobles podrà ser pública o privada. El manteniment i urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà a la corresponent comunitat de propietaris de l'immoble i estarà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones: (35a), (35b)
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons els paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	-
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Segons plànol de regulació del sòl urbà



Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-
Separacions mínimes	art. 70	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà respecte el carrer. Condicions generals excepte subzones: (35a), (35b)
Tanques	art. 71	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació està reculada respecte de l'alineació de vial
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés.
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 35

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà respectant les condicions predeterminades en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m Condicions generals excepte subzones: (35a), (35b)
Planta soterrani	art. 77	Haurà de respectar les separacions mínimes establertes a partions de veïns i alineació de vial.
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	-
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	-

5. Condicions d'ús de la zona 35



Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Compatible	Dominant

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Condic. (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condic. (3)	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.



- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 35

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



CAPÍTOL ONZÈ: UNITATS DE RESIDÈNCIA ALINEADA

article 265. Definició i zones

1. La qualificació de zona unitats de residència alineada comprèn un determinat creixement de la població en base a la tipologia de cases unifamiliars de baixa alçada amb espai lliure enjardinat que defineixen uns fronts unitaris característics del creixement en filera. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 4

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona sòls no edificables	clau 40
Zona Alineació de l'habitatge unitari	clau 41
Zona Agrupacions alineades per parelles	clau 42
Zona Intervencions al nucli antic	clau 43
Zona Sectors urbanístics desenvolupats	clau 44
Zona Conjunts unitaris	clau 45

4. L'epígraf 0 de la clau 4 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb clau 40). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si be podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en el paràmetres "edificabilitat màxima de parcel·la" i "ocupació màxima de la parcel·la" de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA ALINEACIÓ DE L'HABITATGE UNITARI

article 266. Zona Alineació de l'habitatge unitari. Clau 41

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen al tipus d'ordenació d'unitats d'habitatge agrupats en filera, amb jardí anterior i posterior que es van implantar



a Vilassar de Dalt a la fi del S XX i especialment durant la vigència de les NNSS 1992, sempre amb accés únic per a cada habitatge.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 41.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
La Fornaca I (individuals)	41a
La Quintana (extrems)	41b
Les Oliveres	41c
Garrofers d'en Teio	41d
Torrent de la Font d'en Colomer	41e
PP Can Colomer	41
PP Torrent Daniel	41

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 41.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	8 m
Fons de parcel·la	art. 37	
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	

4. Condicions de l'edificació de la zona 41

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona



Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial Condicions generals excepte subzones:
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida a carrer com a paràmetre complementari. Condicions generals excepte subzones:
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Quan l'edificació es situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'A.R s'aplicarà referit al carrer com a paràmetre complementari Condicions generals excepte subzones:
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Condicions generals excepte subzones:

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 41

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	La fondària edificable no serà superior a 12m. comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació.
Pati d'illa	art. 55	

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 41

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
------------------	--------------------	-------------------------------



Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Edificabilitat neta màxima per parcel·la definida en metres quadrats edificats per metre quadrat de parcel·la: 0,8 m ² st/ m ² sl.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	Tan sols es permet un habitatge per parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	30%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones:
Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada vin-i-cinc metres quadrats de jardí. Caldrà demostrar l'acompliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents. Condicions generals excepte subzones:
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	Es fixa en 7,5m. corresponents a PB +1 pis + golfes.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana que es considera. Si la diferència de cotes en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera 1,5m. es trencarà l'ample de façana.



Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	
Separacions mínimes	art. 70	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En els extrems laterals de les agrupacions 3 m.
Tanques	art. 71	Les tanques que es poden edificar per tal de cloure els límits interiors entre parcel·les, podran ésser massisses fins a una alçada d'1,80m. En el cas de façana respecte l'alineació de vial les tanques massisses no podran ésser superiors a 0,80 m. Les parets de tanca o tanques, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir més de 0,80 m de material opac; la resta, fins a 1,80, en forma de gelosia o bardissa.
Adapt. tográf. i mov de terres	art. 72	S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions. Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxim del 30%. Els murs de tancament, en cas d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,20 m, en relació al perfil del terreny amb les parcel·les adjacents. Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar a aquests a moviments de terres. Condicions generals excepte subzones:
Unitat mínima de projecte	art. 73	La unitat mínima de projecte és de 3 habitatges i la màxima és de 9 habitatges. Per a longituds superiors caldrà fraccionar el front construït establint espais lliures no edificats.



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 41

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà o planejament derivat aprovat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb un màxim de 20 m ² . per habitatge. L'alçada màxima exterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 3 m. Es permet adossar el fons de la parcel·la a fi de millorar la configuració de l'espai ajardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici es consideraran subjectes a l'acompliment de l'ocupació total màxima permesa.
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,7 m.
Planta soterrani	art. 77	
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones:
Pla de coberta	art. 79	Condicions generals excepte subzones:
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum comprès en el generat pels pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre les línies de façanes. Aquesta coberta tindrà un pendent màxim del 30%. Sobre el díedre definit sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.
Volum màxim d'un edifici	art. 81	
Regles sobre mitgeres	art. 82	La filera d'edificació s'ha de separar 3 m del límit lateral de la parcel·la a fi que no apareguin mitgeres i es puguin donar obertures a l'edificació en la testera de la filera.



Cossos sortints	art. 83	Condicions generals excepte subzones:
Elements sortints	art. 84	
Patis de llum	art. 85	
Composició de façana	art. 86	-

5. Condicions d'ús de la zona 41

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà



conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 41

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ SEGONA. ZONA AGRUPACIONS ALINEADES PER PARELLES

article 267 . Zona agrupacions alineades per parelles. Clau 42

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen al tipus d'ordenació d'unitats d'habitatge agrupats en filera pero de dos en dos formant aparellaments, amb jardí anterior i posterior però sempre amb accés diferenciat per a cada habitatge.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 42.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
La Fornaca I (parelles)	42a

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 42.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	8 m
Fons de parcel·la	art. 37	
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	

4. Condicions de l'edificació de la zona 42

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-



Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial Condicions generals excepte subzones:
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida a carrer com a paràmetre complementari. Condicions generals excepte subzones:
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Quan l'edificació es situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'A.R s'aplicarà referit al carrer com a paràmetre complementari Condicions generals excepte subzones:
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Condicions generals excepte subzones:

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 42

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	La fondària edificable no serà superior a 12m. comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació.
Pati d'illa	art. 55	

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 42

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Edificabilitat neta màxima per parcel·la definida en metres quadrats edificats per metre quadrat de parcel·la: 0,8 m ² st / m ² sl.



Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	Tan sols es permet un habitatge per parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	40%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones:
Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada vin-i-cinc metres quadrats de jardí. Caldrà demostrar l'acompliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents. Condicions generals excepte subzones:
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	Es fixa en 7,5 m. corresponents a PB +1 pis + golfes.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana que es considera. Si la diferència de cotes en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera 1,5m. es trencarà l'ample de façana.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	
Separacions mínimes	art. 70	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En els extrems laterals de les agrupacions 3 m.



Tanques	art. 71	<p>Les tanques que es poden edificar per tal de cloure els límits interiors entre parcel·les, podran ésser massisses fins a una alçada d'1,80m.</p> <p>En el cas de façana respecte l'alineació de vial les tanques massisses no podran ésser superiors a 0,80 m.</p> <p>Les parets de tanca o tanques, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir més de 0,80 m de material opac; la resta, fins a 1,80, en forma de gelosia o bardissa.</p>
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	<p>S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions.</p> <p>Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxim del 30%.</p> <p>Els murs de tancament, en cas d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,20 m, en relació al perfil del terreny amb les parcel·les adjacents. Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar a aquests a moviments de terres.</p> <p>Condicions generals excepte subzones:</p>
Unitat mínima de projecte	art. 73	La unitat de projecte és de 2 habitatges.

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 42

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà o planejament derivat aprovat.



Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb un màxim de 20 m ² . per habitatge. L'alçada màxima exterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 3 m. Es permet adossar el fons de la parcel·la a fi de millorar la configuració de l'espai ajardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici es consideraran subjectes a l'acompliment de l'ocupació total màxima permesa.
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,7 m.
Planta soterrani	art. 77	
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones:
Pla de coberta	art. 79	Condicions generals excepte subzones:
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum comprès en el generat pels pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre les línies de façanes. Aquesta coberta tindrà un pendent màxim del 30%. Sobre el díedre definit sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.
Volum màxim d'un edifici	art. 81	
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Condicions generals excepte subzones:
Elements sortints	art. 84	
Patis de llum	art. 85	
Composició de façana	art. 86	-



5. Condicions d'ús de la zona 42

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.



(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 42

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



SECCIÓ TERCERA. ZONA INTERVENCIONS AL NUCLI ANTIC

article 268 . Zona Intervencions al nucli antic. Clau 43

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen al tipus d'ordenació d'habitatges unifamiliars agrupats en filera, però que es situen sobre grans solars encara existents al nucli antic, be lliures o be provinents d'antigues fàbriques. La seva inserció en el teixit urbà antic, especialment dels espais lliures anteriors i dels accessos als garatges ve condicionada per la parcel·lació realitzada.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 43.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Clot del Castell	43a

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 43.

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	200 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	6 m
Fons de parcel·la	art. 37	
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	



4. Condicions de l'edificació de la zona 43

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial Condicions generals excepte subzones:
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida a carrer com a paràmetre complementari. Condicions generals excepte subzones:
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Quan l'edificació es situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'A.R s'aplicarà referit al carrer com a paràmetre complementari Condicions generals excepte subzones:
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Condicions generals excepte subzones:

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 43

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	La fondària edificable no serà superior a 12 m. comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació.
Pati d'illa	art. 55	



4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 43

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Edificabilitat neta màxima per parcel·la definida en metres quadrats edificats per metre quadrat de parcel·la: 1 m ² st / m ² sl.
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	Tan sols es permet un habitatge per parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	50%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones:
Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada vin-i-cinc metres quadrats de jardí. Caldrà demostrar l'acompliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents. Condicions generals excepte subzones:
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	Es fixa en 7,5 m. corresponents a PB +1 pis + golfes.



Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana que es considera. Si la diferència de cotes en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera 1,5 m. es trencarà l'ample de façana.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	
Separacions mínimes	art. 70	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En els extrems laterals de les agrupacions 2 m.
Tanques	art. 71	Les tanques que es poden edificar per tal de cloure els límits interiors entre parcel·les, podran ésser massisses fins a una alçada d'1,80m. En el cas de façana respecte l'alineació de vial les tanques massisses no podran ésser superiors a 0,80 m. Les parets de tanca o tanques, tant al carrer com a les parcel·les veïnes, no podran tenir més de 0,80 m de material opac; la resta, fins a 1,80 m en forma de gelosia o bardissa.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions. Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxim del 30%. Els murs de tancament, en cas d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,20 m, en relació al perfil del terreny amb les parcel·les adjacents. Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar a aquests a moviments de terres. Condicions generals excepte subzones:
Unitat mínima de projecte	art. 73	La unitat de projecte és de 2 habitatges.



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 43

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà o planejament derivat aprovat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb un màxim de 20 m ² . per habitatge. L'alçada màxima exterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 3 m. Es permet adossar el fons de la parcel·la a fi de millorar la configuració de l'espai ajardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici es consideraran subjectes a l'acompliment de l'ocupació total màxima permesa.
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,7 m.
Planta soterrani	art. 77	
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones:
Pla de coberta	art. 79	Condicions generals excepte subzones:
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum comprès en el generat pels pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre les línies de façanes. Aquesta coberta tindrà un pendent màxim del 30%. Sobre el díedre definit sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta.
Volum màxim d'un edifici	art. 81	
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Condicions generals excepte subzones:
Elements sortints	art. 84	
Patis de llum	art. 85	
Composició de façana	art. 86	-



5. Condicions d'ús de la zona 43

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic.(1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (2)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.



(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 43

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



SECCIÓ QUARTA. ZONA SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS

article 269 . Zona Sectors urbanístics desenvolupats. Clau 44

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen al tipus d'ordenació d'habitatges unifamiliars agrupats en filera, que es van desenvolupar en plans parcials i estudis de detall derivats del planejament contingut a les NNSS 1992.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 44.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
4PP La Fornaca II	44a
ED-6 Mestre Lluís Millet	44b
2 PP Can Silva	44c
2 PP Can Silva (projecte unitari sobre biparcel·la)	44d
7PP Can Tarrida	44e
PP Matagalls	44f
8 PP Can Cabanyes	44g

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 44

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Parcel·la mínima	art. 35	Idem
Front mínim de parcel·la	art. 36	Idem
Fons de parcel·la	art. 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	idem



4. Condicions de l'edificació de la zona 44

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 44

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	idem
Rasant de carrer	art. 46	idem
Amplada de vial	art. 47	idem
Alineació de l'edificació	art. 48	idem
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	idem
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	idem
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	idem
Planta baixa referida al carrer	art. 52	idem
Front principal i secundari	art. 53	idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 44

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Pati d'illa	art. 55	idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 44

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	idem
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	idem



Densitat habitatges	art. 61	Tan sols es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	idem
Pati anterior de parcel·la	art. 64	idem
Pati davanter de parcel·la	art. 64	idem
Pati posterior de parcel·la	art. 64	idem
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	idem
Tanques	art. 71	idem
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	idem
Unitat mínima de projecte	art. 73	idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 44

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	idem
Planta baixa	art. 76	idem
Planta soterrani	art. 77	idem
Plantes pis	art. 78	idem
Pla de coberta	art. 79	idem
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	idem
Volum màxim d'un edifici	art. 81	idem
Regles sobre mitgeres	art. 82	idem
Cossos sortints	art. 83	Idem
Elements sortints	art. 84	Idem
Patis de llum	art. 85	idem
Composició de façana	art. 86	idem



5. Condicions d'ús de la zona 44

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
(1)	(1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
(1)	(1)	(1)	(1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Estac. i aparcament
(1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
(1)	(1)	(1)	(1)

Altres usos
(1)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 44



Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

SECCIÓ CINQUENA. ZONA CONJUNTS UNITARIS

article 270 . Zona Conjunts unitaris. Clau 45

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen al tipus d'ordenació d'habitatges unifamiliars agrupats en filera, que formen un sol conjunt arquitectònic unitari i que es van executar anteriorment a les NNS 1992 seguint un contingut normatiu propi i incorporat a la seva llicència d'obres.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 45.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
La Fornaca I	45a
La Quintana (central)	45b
Mare de Deu de la Cisa	45c
Av. Sant Sebastià	45d

Els possibles Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 45

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ² Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Front mínim de parcel·la	art. 36	8 m Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)



Fons de parcel·la	art. 37	
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	

4. Condicions de l'edificació de la zona 45

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació, segons cada subzona, podrà coincidir o no amb l'alineació de carrer o vial Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, s'aplicarà l'alçada referida a carrer com a paràmetre complementari. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Quan l'edificació es situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'A.R s'aplicarà referit al carrer com a paràmetre complementari Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)



4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 45

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	La fondària edificable no serà superior a 12m. comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Pati d'illa	art. 55	

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 45

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	Edificabilitat neta màxima per parcel·la definida en metres quadrats edificats per metre quadrat de parcel·la: 0,8 m ² st/ m ² sl. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	Tan sols es permet un habitatge per parcel·la.
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	30% Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Pati davanter de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)



Pati posterior de parcel·la	art. 64	Segons plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment ajardinat. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada vin-i-cinc metres quadrats de jardí. Caldrà demostrar l'acompliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	Es fixa en 7,5m. corresponents a PB +1 pis + golfes. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Punt d'aplicació de l'alçada reguladora. L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana que es considera. Si la diferència de cotes en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer, supera 1,5m. es trencarà l'ample de façana.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	
Separacions mínimes	art. 70	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En els extrems laterals de les agrupacions 3 m.



Tanques	art. 71	<p>Les tanques que es poden edificar per tal de cloure els límits interiors entre parcel·les, podran ésser massisses fins a una alçada d'1,80m.</p> <p>En el cas de façana respecte l'alineació de vial les tanques massisses no podran ésser superiors a 0,80 m.</p> <p>Les parets de tanca o tanques, tant al carrer com a les parcel·les veïnes ,no podran tenir més de 0,80 m de material opac; la resta, fins a 1,80, en forma de gelosia o bardissa.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)</p>
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	<p>S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions.</p> <p>Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxim del 30%.</p> <p>Els murs de tancament, en cas d'anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran ultrapassar en cap punt una alçada superior a 1,20 m, en relació al perfil del terreny amb les parcel·les adjacents. Nogensmenys, l'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades de les tanques dels predis adjacents, ni tampoc obligar a aquests a moviments de terres.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)</p>
Unitat mínima de projecte	art. 73	<p>La unitat mínima de projecte és de 3 habitatges i la màxima és de 9 habitatges. Per a longituds superiors caldrà fraccionar el front construït establint espais lliures no edificats.</p> <p>Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)</p>



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 45

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Segons plànol de regulació del sòl urbà o planejament derivat aprovat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'autoritza la construcció d'edificacions auxiliars amb un màxim de 20 m ² . per habitatge. L'alçada màxima exterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 3 m. Es permet adossar el fons de la parcel·la a fi de millorar la configuració de l'espai ajardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici es consideraran subjectes a l'acompliment de l'ocupació total màxima permesa. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,7 m. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Planta soterrani	art. 77	
Plantes pis	art. 78	Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Pla de coberta	art. 79	Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum comprès en el generat pels pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre les línies de façanes. Aquesta coberta tindrà un pendent màxim del 30%. Sobre el díedre definit sols podran construir-se fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no esmentats no podran sobresortir de la coberta. Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)



Volum màxim d'un edifici	art. 81	
Regles sobre mitgeres	art. 82	La filera d'edificació s'ha de separar 3 m del límit lateral de la parcel·la a fi que no apareguin mitgeres i es puguin donar obertures a l'edificació en la testera de la filera.
Cossos sortints	art. 83	Condicions generals excepte subzones: (45a) (45b) (45c) (45d)
Elements sortints	art. 84	
Patis de llum	art. 85	
Composició de façana	art. 86	-

5. Condicions d'ús de la zona 45

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (2)



Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 45

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



CAPÍTOL DOTZÈ: UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA AMB JARDÍ

article 271. Definició i zones

1. La qualificació de zona unitats de residència aïllada amb jardí comprèn un determinat creixement de la població en base a la tipologia de cases unifamiliars aïllades de baixa alçada amb espai lliure envoltant totalment enjardinat que defineixen uns entorns urbans del que s'anomena la ciutat jardí. La seva presència majoritària i més significativa està en les urbanitzacions de l'entorn. En funció de la grandària de la parcel·la, s'estableixen les diferents zones a regular pel POUM. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona sòls no edificables	clau 50
Zona de 175 m² < Parcel·la < 250 m²	clau 51
Zona de 250 m² < Parcel·la < 400 m²	clau 52
Zona de 400 m² < Parcel·la < 500 m²	clau 53
Zona de 500 m² < Parcel·la < 800 m²	clau 54
Zona de 800 m² < Parcel·la < 1000 m²	clau 55
Zona de Parcel·la > 1000 m²	clau 56

4. L'epígraf 0 de la clau 1 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb clau 10). Compren el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si be podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en el paràmetres "edificabilitat màxima de parcel·la" i "ocupació màxima de la parcel·la" de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 175 M² < PARCEL·LA < 250 M²

article 272. Zona unitats de residència aïllada 175 m² < parcel·la < 250 m² . Clau 51

1. Aquesta zona regula les condicions d'edificació d'aquests teixits sorgits històricament en la població sota la tipologia de cases aïllades projectades i realitzades individualment. El sòl que dóna



suport a les edificacions és una parcel·la extremadament reduïda de superfície. L'ordenació que s'estableix regula les possibles substitucions d'aquest teixit fortament consolidat.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 51.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Sauló d'en Roura	51a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 51

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	175 m ² en la zona 51a
Front mínim de parcel·la	art. 36	10 m en la zona 51a
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	18 m en la zona 51a

4. Condicions de l'edificació de la zona 51

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 51

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la



4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 51

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 56	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	Es respectarà l'edificabilitat actual. Les possibles ampliacions, inclòs l'edifici existent i l'ampliació, no sobrepassaran el coeficient d'edificabilitat de: 0,90 m ² st/m ² sòl en la zona 51a	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-	
Coef. de volum edificable net	art. 59	Es respectaran els volums actuals.	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	Es respectarà l'ocupació actual. Les possibles ampliacions es limitaran a una ocupació màxima del: 50% en la zona 51a L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Es respectarà la vegetació existent	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
			Es respectarà la divisió de la propietat del sòl en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	En cas de noves edificacions o ampliacions no superaran l'alçada de 7 m. A la zona 51a es respectarà l'actual alçada.	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	



Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	En cas de noves edificacions o ampliacions no se superarà el nombre de plantes de Pb+1+golfes A la zona 51a es respectarà l'actual nombre de plantes.
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-
Separacions mínimes	art. 70	Les obres de substitució de l'edificació respectaran les separacions actuals. Les obres d'ampliacions o nova planta sobre solars lliures respectaran una separació mínima a límits de parcel·la de: 3 m (carrer), 1,5 m (laterals), 2 m (fons). Es permetrà adosar-se al veí, si ja existeix mitgera o es presenta un projecte conjunt d'habitatge aparellat. En aquest cas el nombre de plantes possibles correspondrà a les del veí ja existent.
Tanques	art. 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades En la zona 51a serà precís respectar íntegrament la forma i materials de les tanques, sòcol i baranes
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 51

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-



Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades. Els materials i colors s'integraran al paisatge urbà definit pel conjunt de construccions que donen nom a la subzona En la zona 51a els materials de façana, es limitaran a arrebossat i pintat, estucats, aplanats de pedra i obra vista

5. Condicions d'ús de la zona 51

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic.(1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic.(4)	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible



Altres usos

Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.

(3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.

(4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.

(5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 51

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ SEGONA. ZONA UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 250 M² < PARCEL·LA < 400 M²

Article 273. Zona unitats de residència aïllada de 250 m² < parcel·la < 400 m² . Clau 52

1. Aquesta zona i les seves subzones regulen les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per les diferents urbanitzacions de la població de Vilassar de Dalt i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de superfície entre 250 m² i 400 m².

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 52.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El possible planejament derivat que es redacti posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Torras i Bages	52a
Urbanització La Granja	52b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 52

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	52a: 14 m 52b: 12 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	52a: 20 m 52b: 16 m



4. Condicions de l'edificació de la zona 52

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 52

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 52

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 56	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	0'8 m ² sostre / m ² sol	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	40% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	7 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+1+golfes	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	3 m



		lateral	52a: 2 m 52b: 1,5 m
		fons	52a: 2 m 52b: 1,5 m
Tanques	art. 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 52

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 m, que podrà encastar-se com a soterrani si existeix una alçada suficient entre la rasant de la parcel·la i la rasant de l'alineació del carrer
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure útil de 1,90 m comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades



5. Condicions d'ús de la zona 52

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic.(1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

(1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.

(2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.



- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 52

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



SECCIÓ TERCERA. ZONA UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 400 M² < PARCEL·LA < 500 M²

Article 274 . Zona unitats aïllada de 400 m² < parcel·la < 500 m² . Clau 53

1. Aquesta zona i les seves subzones regulen les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per les diferents urbanitzacions de la població de Vilassar de Dalt i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de superfície entre 400 m² i 500 m².

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 53.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El possible planejament derivat que es redacti posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Santa Maria	53a
9PP – Camp del Hermanos i 9 UA – C/ Unió	53b
11PP – Can Nolla	53c
5ED – Santa Maria	53d

3. Condicions de parcel·lació de la zona 53

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	400 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	53a: 14 m 53b: 15 m 53c: 15 m 53d: 14 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	53a: 26 m 53b: 26 m 53c: 26 m 53d: 26 m



4. Condicions de l'edificació de la zona 53

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 53

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 53

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	53a: 0'6 m ² sostre / m ² sol 53b: 0'9 m ² sostre / m ² s 53c: 0'6 m ² sostre / m ² sol 53d: 0'6 m ² sostre / m ² sol
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	1 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	53a: 30% 53b: 40% 53c: 30% 53 L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure



Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	7 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+1+golfes	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	53a: 5 m 53b: 6 m 53c: 6 m 53d: 4'5 m a l'Av. Santa Maria i Pius XII, 4'00 a carrers Pons i Arenas i Samaranch.
		lateral	53a: 2 m 53b: 3 m 53c: 3 m 53d: 2 m
		fons	53a: 2 m 53b: 3 m 53c: 3 m 53d: 2 m
Tanques	art. 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-	
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà	



4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 53

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 m, que podrà encastar-se com a soterrani si existeix una alçada suficient entre la rasant de la parcel·la i la rasant de l'alineació del carrer
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure útil de 1,90 m comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

5. Condicions d'ús de la zona 53

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible



Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 53

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ QUARTA. ZONA UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 500 M² < PARCEL·LA <800 M²

Article 275 . Zona unitats de residència aïllada de 500 m² < parcel·la < 800 m² . Clau 54

1. Aquesta zona i les seves subzones regulen les diferents edificacions aïllades de tipus unifamiliar que s'extenen per les diferents urbanitzacions de la població de Vilassar de Dalt i que constitueixen l'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat amb una parcel·la de superfície entre 500 m² i 800 m².

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 54.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. El possible planejament derivat que es redacti posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Antiga 4b NNSS 1992	54a
2PP Can Silva	54b
Vallmar	54c

3. Condicions de parcel·lació de la zona 54

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	500 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	54a: 15 m 54b: 15 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	54a: - 54b: 26 m



4. Condicions de l'edificació de la zona 54

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 54

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 54

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	54a: 0'6 m ² sostre / m ² sol 54b: 0'6 m ² sostre / m ² sol
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	1 habitatges per parcel·la Condicions generals excepte (54c) 1 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	54a: 30% 54b: 30% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície L'existent
		Front L'existent
		Fondària L'existent



Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	7 m
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+1+golfes
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-
Separacions mínimes	art. 70	carrer 54a: 6 m 54b: 6 m
		lateral 54a: 3 m 54b: 3 m
		fons 54a: 3 m 54b: 3 m
Tanques	art. 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-
Unitat mínima de projecte	art. 73	Segons plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 54

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 m, que podrà encastar-se com a soterrani si existeix una alçada suficient entre la rasant de la parcel·la i la rasant de l'alineació del carrer
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure útil de 1,90 m comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art. 84	-



Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

5. Condicions d'ús de la zona 54

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.



- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 54

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ CINQUENA.ZONA UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 800M²<PARCEL·LA<1000M²

article 276. Zona unitats de residència aïllada de 800 m2 < parcel·la < 1000 m2 . Clau 55

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn de la ciutat de Vilassar de Dalt que s'han desenvolupat en base a aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de tamany mitjà.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 55.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Joan Oliver –Pere IV-	55a
8UA – Els Llimoners	55b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 55

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	800 m2
Front mínim de parcel·la	art. 36	20 m
Fons de parcel·la	art. 37	
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	55a: 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)

4. Condicions de l'edificació de la zona 55

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 55

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-



Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 55

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	55a: 0.40 m ² sostre / m ² sòl 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58 (22)	-
	art. 61	1 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	55a: 20% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepasada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns. 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície 55a: >800 m ² S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)
		Front 55a: 20 m 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)



		Fondària	55a: 30 m 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	55a: 7 m 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+1+golfes	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	55a: 8 m 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)
		lateral	55a: 5 m 55b: (consultar text refós del corresponent planejament derivat)
		fons	55a: 5 m 55b: (consultar text)
Tanques	art. 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 55

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 m
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1,90 m comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-



Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

5. Condicions d'ús de la zona 55

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La



justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiona l'ús als efectos molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectos molestos en el entorn en el que s'ubiquen.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 55

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ SISENA. ZONA UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE PARCEL·LA > 1000 M²

article 277. Zona unitats de residència aïllada de parcel·la > 1000 m² . Clau 56

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn de la ciutat de Vilassar de Dalt que s'han desenvolupat en base a aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de tamany gran.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 56.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Antiga 4c NNSS 1992	56
Vallmar	56a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 56

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	1.000 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	20 m
Fons de parcel·la	art. 37	
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	26 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 56

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 56

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	-
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-



4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 56

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 56	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	0.40 m ² de sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-	
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 61	1 habitatges per parcel·la Condicions generals excepte (56a) 1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	20% L'ocupació màxima, només podrà estar sobrepasada per la part de construcció descoberta que serveixi per a donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb la condició de que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i veïns.	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat com a mínim en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	>1.000 m ²
		Front	>20 m
		Fondària	>26 m
		S'admeten les parcel·les inferiors, però existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	7 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+1+ golfes	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	8 m
		lateral	5 m
		fons	5 m
Tanques	art. 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el que estan ubicades	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	-	



Unitat mínima de projecte	art. 73	-
---------------------------	----------------	---

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 56

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,3 m
Planta baixa	art. 76	-
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	-
Pla de coberta	art. 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure de 1,90 m comptabilitzarà a efectes d'edificabilitat
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a efectes d'ocupació màxima
Elements sortints	art. 84	-
Patis de llum	art. 85	-
Composició de façana	art. 86	La façana i el volum en general s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el que estan edificades

5. Condicions d'ús de la zona 56

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Dominant	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Compatible	Condic. (1)	Incompatible	Incompatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible



Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Condic. (4)	Compatible	Incompatible

Estac. i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Es cuidarà especialment la integració arquitectònica d'aquestes construccions en el conjunt on estan edificats.
- (2) Es condiona l'ús als efectes molestos que puguin produir sobre les edificacions veïnes i en especial les activitats d'aquest tipus que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (4) Condicionats a que no causaran distorsions ni efectes molestos en el entorn en el que s'ubiquen.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 56

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



CAPÍTOL TRETZÈ: INDUSTRIAL

article 278. Definició i zones

1. La qualificació de zona industrial comprèn els edificis industrials creats expressament per a aquest ús i que es troben situats en els polígons industrials de la població i zones properes.. Les zones industrials establertes en el POUM es diferencien entre sí segons dos criteris fonamentals: en primer lloc si les edificacions contenen més d'una activitat o titular; i en segon lloc atenen a l'agrupació urbana de les edificacions. La resta de condicions: tamany de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 6

2. L'ús general d'aquest sector és l'industrial

3. S'estableixen les següents zones:

Zona sòls no edificables	clau 60
Zona Indústria col·lectiva aïllada	clau 61
Zona Indústria col·lectiva agrupada en filera	clau 62
Zona Indústria col·lectiva agrupada en illa	clau 63
Zona Sectors urbanístics desenvolupats	clau 64
Zona Conjunts industrials unitaris	clau 65
Zona Indústria unitària aïllada	clau 66
Zona Indústria unitària agrupada en filera	clau 67
Zona Indústria unitària agrupada en illa	clau 68
Zona Indústria singular	clau 69

4. L'epígraf 0 de la clau 6 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb clau 60). Compren el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si be podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en el paràmetres "edificabilitat màxima de parcel·la" i "ocupació màxima de la parcel·la" de cada zona a la qual estigui referida.



SECCIÓ PRIMERA. ZONA INDÚSTRIA COL·LECTIVA AÏLLADA.

article 279. Zona d'indústria col·lectiva aïllada. Clau 61.

1. Comprèn els sòls industrials ocupats per edificis aïllats dins de la parcel·la, compartimentats entre diferents usuaris o titulars d'empreses, amb diferents activitats i processos però compatibles entre ells.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 61.

2. Subzones. Els possibles planejaments derivats que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. El POUM estableix d'entrada les següents subzones:

Condicions de parcel·lació de la zona 61

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	2.000 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	36 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	50 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 61

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona 61

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 33	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 34	-
Rasant de carrer	art. 35	-
Amplada de vial	art. 36	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 38	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 49	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la



Nombre de plantes referit al carrer	art. 50	Paràmetre compl. a nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art. 51	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 61

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 56	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	1,2 m2 sostre/m2 sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-	
Coef. de volum edificable net	art. 59	7 m3 volum/m2 sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	70%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars. S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre cada 50m2. No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament.	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	2.000 m2
		Front	36 m
		Fondària	50 m
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	En el cas que hi hagi una promoció única s'admetrà, mitjançant el document d'ordenació corresponent, una alçada superior justificada d'acord amb l'article 81 d'aquestes NNUU	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	



Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+2 En el cas que hi haigi una promoció única s'admetrà, mitjançant el document d'ordenació corresponent, un nombre de plantes superior justificat d'acord amb l'article 81 d'aquestes NNUU. El nombre de plantes vindrà limitat per a l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 5 m.
	art. 70	lateral	3 m. En les parcel·les en cantonada 3 m a cadascun dels laterals La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5 m
	art. 70	fons	3 m.
Tanques	art. 71	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60 cm opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural.	
Unitat mínima de projecte	art. 73	-	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 61

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	Les construccions auxiliars (porteria, guixetes de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la.
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa .



Planta soterrani	art. 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta.
Planta coberta	art. 79	-
Planta sotacoberta	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació.
Elements sortints	art. 84	-
Composició de façana	art. 86	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries.
Intensitat d'usos	Art. 241	1 activitat cada 150 m ² construïts, amb un mínim de 100 m ²

5. Condicions d'ús de la zona 61

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Condic. (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Compatible	Compatible	Condic. (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Estac. i aparcament
Compatible



Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (4)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall d'aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engrós, excepte del sector alimentari o textil.
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 61

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art. 114 i següents de les NNUU.
---	--



Fondària mínima de parcel·la	art. 38	30 m Condicions generals excepte subzona (62b): 20 m
------------------------------	----------------	--

4. Condicions de l'edificació de la zona 62

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 62

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació es situarà a una distància paralela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada màxima serà de 9 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Nombre de plantes màxim: Pb+1 El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	art. 52	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 62

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coefficient d'edificabilitat neta	art. 57	1,4 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-



Coef. de volum edificable net	art. 59	8 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'ajardinara amb la proporció d'un arbre cada 50 m ² No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	500 m ²
		Front	14 m
		Fondària	30 m
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	La assenyalada en el plànol i en el seu defecte 5 m.
	art. 70	lateral fons	0 m,
Tanques	art. 71	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60 cm opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natral segons l'art.102.1 (96.1)	



Unitat mínima de projecte	art. 73	<p>Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui com a mínim la totalitat de l'agrupació entremitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica</p> <p>La UMP haurà d'esgotar l'alçada reguladora en el pla de la façana amb un retorn mínim de 8 m cap a les mitgeres</p> <p>El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana.</p>
---------------------------	----------------	---

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 62

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitjera amb les edificacions veïnes)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art. 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	
Cossos sortints	art. 83	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art. 84	-



Composició de façana	art. 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la Unitat Mínima de Projecte corresponent de cada illa. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries
Intensitat d'usos	art. 241	1 activitat cada 250 m2 construïts, amb un mínim de 100 m2

5. Condicions d'ús de la zona 62

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Condic. (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà



conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 62

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ TERCERA. ZONA INDÚSTRIA COL·LECTIVA AGRUPADA EN ILLA.

article 281. Zona d'indústria col·lectiva agrupada en illa. Clau 63

1. Comprèn els sòls industrials destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus indústries compactes, agrupades formant illes al voltant de patis interiors . S'identificaran en els plànols d'ordenació amb la clau 63.

2. Subzones. El POUM no estableix subzones. Els possibles Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 63

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	20 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 63

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 63

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer. Tanmateix s'admetrà situar les edificacions a l'interior de la parcel·la d'una altra forma justificant-se la integració en el entorn construït i de forma que resolgui millor la necessària situació dels patis de servei de càrrega i descàrrega de mercaderies



Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	Es respectarà el que assenyalava el punt 4 d'aquest art., sense sobrepassar en cap cas el màxim de 13 m.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora referida al carrer i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 63

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	2 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	90% i amb la condició de que els edificis de nova planta assegurin la càrrega i descàrrega al interior de la parcel·la
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	Destinat a càrrega, descàrrega i aparcament
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Segons paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM. Qualsevol sol·licitud de llicències d'obra major (consolidació d'estructura, ampliacions i nova planta) en parcel·les de més de 2.000 m ² haurà de demostrar la capacitat i desenvolupament de les noves activitats previstes i la seva compatibilitat amb el entorn. Els nous locals hauran de tenir accés directe des de els vials definits en el POUM i preveure la zona de càrrega i descàrrega en el interior de la parcel·la.
Tanques	art. 71	Alçada màxima de les tanques exteriors 3,30 m
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Els tendents a nivellar el terrenys segons les parcel·les veïnes



4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 63

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa definida en aquestes normes
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	-
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. Les alçades superiors a 4,8 m de llum lliure s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta i la integració en el entorn construït
Planta soterrani	art. 77	-
Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta i la integració en el entorn construït
Planta coberta	art. 79	-
Planta sotacoberta	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art. 84	-
Composició de façana	art. 86	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries
Intensitat d'usos	art. 241	1 activitat cada 250 m ² construïts, amb un mínim de 100 m ²

5. Condicions d'ús de la zona 63

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Condic. (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (4)



Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engrós excepte del sector alimentari.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 63

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ QUARTA. ZONA SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS.

article 282. Zona sectors urbanístics desenvolupats. Clau 64.

1. Comprendrà els Plans Especials o altres figures del planejament derivat que es redactin a partir de l'aprovació definitiva del POUM.

2. Subzones. S'identificaran les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona per regular de forma més precisa els paràmetres que s'estableixin en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 64

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Parcel·la mínima	art. 35	Idem
Front mínim de parcel·la	art. 36	Idem
Fons de parcel·la	art. 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	idem

4. Condicions de l'edificació de la zona 64

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 64

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	idem
Rasant de carrer	art. 46	idem
Amplada de vial	art. 47	idem
Alineació de l'edificació	art. 48	idem
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	idem
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	idem
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	idem
Planta baixa referida al carrer	art. 52	idem
Front principal i secundari	art. 53	idem



4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 64

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Pati d'illa	art.55	idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 64

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	idem
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	idem
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	idem
Pati anterior de parcel·la	art. 64	idem
Pati davanter de parcel·la	art. 64	idem
Pati posterior de parcel·la	art. 64	idem
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	idem
Tanques	art. 71	idem
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	idem
Unitat mínima de projecte	art. 73	idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 64

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	idem
Planta baixa	art. 76	idem
Planta soterrani	art. 77	idem
Plantes pis	art. 78	idem



Pla de coberta	art. 79	idem
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	idem
Volum màxim d'un edifici	art. 81	idem
Regles sobre mitgeres	art. 82	idem
Cossos sortints	art. 83	idem
Elements sortints	art. 84	idem
Patis de llum	art. 85	idem
Composició de façana	art. 86	idem
Intensitat d'ús	art. 241	idem

5. Condicions d'ús de la zona 64

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
(1)	(1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
(1)	(1)	(1)	(1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Estac. i aparcament
(1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
(1)	(1)	(1)	(1)

Altres usos
(1)



En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 64

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

MARÇ 2013



SECCIÓ CINQUENA. ZONA CONJUNTS INDUSTRIALS UNITARIS

article 283. Zona conjunts industrials unitaris. Clau 65.

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen al ús industrial, que es van desenvolupar de forma unitària i que per tant venen d'una sola indústria. Molts d'aquests conjunts ara estan compartits.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 65.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles planejaments derivats que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Riera Targa, 55	65a
Riera Targa, 73-75	65b
Riera de Targa 63, Camí Helena 2,4	65c

3. Condicions de parcel·lació de la zona 65

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	Les contingudes al text refós o llicència concedida
Parcel·la mínima	art. 35	Idem
Front mínim de parcel·la	art. 36	Idem
Fons de parcel·la	art. 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	idem

4. Condicions de l'edificació de la zona 65

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 65

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Les contingudes al text refós o llicència concedida
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	idem
Rasant de carrer	art. 46	idem
Amplada de vial	art. 47	idem
Alineació de l'edificació	art. 48	idem



Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	idem
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	idem
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	idem
Planta baixa referida al carrer	art. 52	idem
Front principal i secundari	art. 53	idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 65

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art. 54	Les contingudes al text refós o llicència concedida
Pati d'illa	art. 55	idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 65

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	Les contingudes al text refós o llicència concedida
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	idem
Coeficient d'edif. complementari net	art. 60	idem
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	idem
Pati anterior de parcel·la	art. 64	idem
Pati davanter de parcel·la	art. 64	idem
Pati posterior de parcel·la	art. 64	idem
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	idem
Tanques	art. 71	idem
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	idem
Unitat mínima de projecte	art. 73	idem



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 65

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Les contingudes al text refós o llicència concedida
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	idem
Planta baixa	art. 76	idem
Planta soterrani	art. 77	idem
Plantes pis	art. 78	idem
Pla de coberta	art. 79	idem
Volum sotacoberta (golfs)	art. 80	idem
Volum màxim d'un edifici	art. 81	idem
Regles sobre mitgeres	art. 82	idem
Cossos sortints	art. 83	Idem
Elements sortints	art. 84	Idem
Patis de llum	art. 85	idem
Composició de façana	art. 86	idem
Intensitat d'usos	art. 241	idem

5. Condicions d'ús de la zona 65

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
(1)	(1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
(1)	(1)	(1)	(1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)



Estac. i aparcament
(1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
(1)	(1)	(1)	(1)

Altres usos
(1)

En caràcter general els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

(1) Les contingudes al text refós o llicència concedida.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 65

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



SECCIÓ SISENA. ZONA INDÚSTRIA UNITÀRIA AÏLLADA.

article 284. Zona d'indústria unitària aïllada. Clau 66.

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials de mida gran que precisen de sòl especialment apte pel desenvolupament de les activitats que li són pròpies i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 66.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcialis o Plans Especials que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Valmorena	66a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 66

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	2.000 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	20 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	50 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 66

4. 1 Paràmetres referits al carrer de la zona 66

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a parcel·la amb les mateixes dimensions



Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Paràmetre compl. nombre de plant ref. a parcel·la
Planta baixa referida al carrer	art. 52	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 66

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 56	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	1,2 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-	
Coef. de volum edificable net	art. 59	7 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	80%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'ajardinara amb la proporció d'un arbre cada 50 m ² No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	2.000 m ²
		Front	20 m
		Fondària	50 m
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	12 m Condicions generals excepte subzona (66a): 9 m	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	-	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Pb+1 El nombre de plantes vindrà limitat per a l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	-	



Separacions mínimes	art. 70	carrer	La assenyalada en el plànol i en el seu defecte 5 m.
		lateral	3 m. En les parcel·les en cantonada 3 m a cadascun dels laterals La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5 m
		fons	3 m.
Tanques	art. 71	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60 cm opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural segons l'art.102.1	
Unitat mínima de projecte	art. 73	precisarà els següents paràmetres: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i cotes dels forjats i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica Aquest canvi no suposarà en cap cas un augment de l'edificabilitat inicialment establerta.	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 66

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	Les construccions auxiliars (porteria, guixetes de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art. 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades



Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Cossos sortints	art. 83	Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació
Elements sortints	art. 84	-
Composició de façana	art. 86	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries
Intensitat d'ús	art. 241	2 activitats per parcel·la mínima, i un front mínim de parcel·la de 10 m per activitat

5. Condicions d'ús de la zona 66

Les llicències d'activitats al interior d'una mateixa parcel·la garantiran el seu accés directe a la via pública

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Condic. (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible



Altres usos

Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 66

Regulació particular de l'ús d'aparcament

D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.



SECCIÓ SETENA. ZONA INDÚSTRIES UNITÀRIES AGRUPADES EN FILERA.

article 285. Zona d'indústria unitària agrupada en filera. Clau 67.

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus indústries independents, de reduïdes dimensions, agrupades en fileres.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 67.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcials o Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona. Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
C/ Dr. Ferran C/ Camí de Mataró C/ Riera de Targa Indústria entremitgeres Vallmorena	67a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 67

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	500 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	30 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 67

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 67

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-



Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació es situarà a una distància paralela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada màxima serà de 12 m Condicions generals excepte subzona (67a): 9 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Nombre de plantes màxim: Pb+1 El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	art. 52	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 67

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	1,4 m ² sostre / m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-
Coef. de volum edificable net	art. 59	8 m ³ volum / m ² sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	-
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinara amb la proporció d'un arbre cada 50 m ² No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament



Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	500 m ²
		Front	12 m
		Fondària	30 m
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	La assenyalada en el plànol i en el seu defecte 5 m.
		Lateral fons	0 m,
Tanques	art. 71	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60 cm opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natral segons l'art.102.1	
Unitat mínima de projecte	art. 73	<p>Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui com a mínim la totalitat de l'agrupació entremitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica</p> <p>La UMP haurà d'esgotar l'alçada reguladora en el pla de la façana amb un retorn mínim de 8 m cap a les mitgeres</p> <p>El front màxim contunu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana</p>	



4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 67

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitjera amb les edificacions veïnes)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art. 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art. 84	-
Composició de façana	art. 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la Unitat Mínima de Projecte corresponent de cada illa. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries
Intensitat d'ús	art. 241	2 activitats per parcel·la mínima, i un front mínim de parcel·la de 8 m per activitat

5. Condicions d'ús de la zona 67

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Condic. (1)	Incompatible



Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engrós excepte del sector alimentari.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 67



Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

SECCIÓ VUITENA. ZONA INDÚSTRIES UNITÀRIES AGRUPADES EN ILLA

article 286. Zona d'indústries unitàries agrupades en illa. Clau 68

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen pel seu desenvolupament de naus industrials independents, de reduïdes dimensions, agrupades en illa.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 68

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el POUM identificarà les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegirà a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcialis o Plans Especials podran regular de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 68

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	500 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	12 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	30 m

4. Condicions de l'edificació de la zona 68

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 68

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-



Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació es situarà a una distància paralela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	L'alçada màxima serà de 12 m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	Nombre de plantes màxim: Pb+1 El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	art. 52	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 68

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
Solar	art. 56	-	
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	1,2 m ² sostre / m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-	
Coef. de volum edificable net	art. 59	8 m ³ volum / m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	75%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinara amb la proporció d'un arbre cada 50 m ² No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega descàrrega i aparcament	
Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	500 m ²
		Front	12 m
		Fondària	30 m



			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	S'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art. 67	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	Paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer	
Separacions mínimes	art. 70	carrer	La assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8 m.
	art. 70	lateral	0 m, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada, en aquest cas 3mts. En les parcel·les en cantonada s'estarà al que s'estableixi per les parcel·les veïnes: 0 m si ès entremitgeres i 3 m si ès aïllada La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5mts
	art. 70	fons	3 m.
Tanques	art. 71	Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60 cm opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim	
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natral segons l'art.102.1	



Unitat mínima de projecte	art. 73	<p>Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui com a mínim la totalitat de l'agrupació entremitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica</p> <p>La UMP haurà d'esgotar l'alçada reguladora en el pla de la façana amb un retorn mínim de 8 m cap a les mitgeres</p> <p>El front màxim contunu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana</p>
---------------------------	----------------	--

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 68

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitjera amb les edificacions veïnes)
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa
Planta soterrani	art. 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-
Cossos sortints	art. 83	Prohibits, excepte voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	art. 84	-



Composició de façana	art. 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la Unitat Mínima de Projecte corresponent de cada illa. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les indústries
Intensitat d'ús	art. 241	2 activitats per parcel·la mínima, i un front mínim de parcel·la de 8 m per activitat

5. Condicions d'ús de la zona 68

Habitatge Unitari	Habitatge Col·lectiu
Condic. (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic. (2)	Condic.(3)	Condic. (3)	Condic. (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sòcio-cultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Compatible

Estac. i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà



conflicte respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari.
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la.
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.
- (5) Condicionats a la definició general previa definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 68

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---



CAPÍTOL CATORZÈ. DOTACIONS I SERVEIS PRIVATS . CLAU 8

article 287. Definició i zones

1. Inclou les zones de titularitat privada destinades a acollir activitats de serveis adreçades al públic en general o a col·lectius restringits (socis), bé en règim lucratiu, benèfic o concertat amb la xarxa pública que presta un servei assimilable.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 8.

L'ús general d'aquesta zona és terciari.

2. Subzones. Atenent a la diferent regulació d'alguns paràmetres, el POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcialis o Plans Especials que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Comerç	81 81a Can Nolla
Hoteler, restauració i recreatiu	82
Oficines i Serveis professionals	83
Esport	84
Docent	85
Sanitat i assistència social	86
Cultura	87
Assistència a la mobilitat	88
Religiós i funerari	89

D'acord amb la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a l'àmbit de la unitat zonal del Sector de Can Nolla (Exp 2012/048011), es recullen les condicions particulars identificades amb la clau 81a Can Nolla.



3. Condicions generals de parcel·lació de les zona 8-

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 33	-
Parcel·la mínima	art. 35	Per a edificacions entre mitgeres: 400 m ² Per a edificacions aïllades: 2.500 m ²
Front mínim de parcel·la	art. 36	Per a edificacions entre mitgeres: 12 m Per a edificacions aïllades: 36 m
Fons de parcel·la	art. 37	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 38	Per a edificacions entre mitgeres: 24 m Per a edificacions aïllades: 50 m

4. Condicions generals de l'edificació de la zona 8

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art. 44	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	art. 45	-
Rasant de carrer	art. 46	-
Amplada de vial	art. 47	-
Alineació de l'edificació	art. 48	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació es podrà situar a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alç. reguladora referida al carrer	art. 49	9m
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art. 50	-
Nombre de plantes referit al carrer	art. 51	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	art. 52	-



4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8-

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	art. 56	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 57	Per a edificacions entre mitgeres: 1,2 m ² sostre/m ² sòl Per a edificacions aïllades 1,0 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	art. 58	-
Coef. de volum edificable net	art. 59	Per a edificacions entre mitgeres : 8 m ³ volum/m ² sòl Per a edificacions aïllades: 7 m ³ volum/m ² sòl
Ocupació màxima de la parcel·la	art. 62	Per a edificacions entre mitgeres: 75% Per a edificacions aïllades: 60 %
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 63	No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament. Per a edificacions entre mitgeres: No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars. Per a edificacions aïllades: S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars. S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre cada 50 m ² .



Dimensions i mida de la parcel·la	art. 65	Superfície	Per a edificacions entre mitgeres: 400 m ² Per a edificacions aïllades 2.500 m ²
		Front	Per a edificacions entre mitgeres: 12 m Per a edificacions aïllades: 36 m
		Fondària	Per a edificacions entre mitgeres: 24 m Per a edificacions aïllades: 50 m
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art. 66	Per a edificacions entre mitgeres: s'aplicarà com paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions. Per a edificacions aïllades: 9m. En el cas que hi hagi una promoció única s'admetrà mitjançant el document d'ordenació corresponent, una alçada superior justificada d'acord amb l'article 81 d'aquestes NNUU	
Punt d'aplicació alç. ref. a parcel·la	art. 67	Paràmetre compl. a l'alç. reg. referida a carrer	
Nombre de pl. referit a parcel·la	art. 68	Paràmetre compl. a nombre de plantes ref. a carrer	
Planta baixa referida a parcel·la	art. 69	Per a edificacions entre mitgeres: paràmetre compl. a pl. baixa. referida a carrer Per a edificacions aïllades: màxim n ^o plantes Pb+2. En el cas que hi hagi una promoció única s'admetrà mitjançant el document d'ordenació corresponent, un nombre de plantes superior justificat d'acord amb l'article 79.5 d'aquestes NNUU. El nombre de plantes vindrà limitat per a l'alçada reguladora i les necessitat de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	



Separacions mínimes	art. 70	carrer	Per a edificacions entre mitgeres: La assenyalada en el plànol i en el seu defecte 3 m. Per a edificacions aïllades: 3 m. En les parcel·les en cantonada 3 m a cadascun dels laterals. La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5 m
	art. 70	lateral	Per a edificacions entre mitgeres: 0 m, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada, en aquest cas 3 m. La separació entre agrupacions al interior d'una mateixa parcel·la, serà com a mínim de 5m Per a edificacions aïllades: L'assenyalada en el plànol i en el seu defecte 8 m. En les parcel·les en cantonada s'estarà al que s'estableixi per les parcel·les veïnes: 0 m si és entremitgeres i 3 m si és aïllada
	art. 70	fons	Per a edificacions entre mitgeres: 3 m. Per a edificacions aïllades: 3 m.
Tanques	art. 71		Segons les condicions de l'entorn i en el seu defecte: 60 cm opaques i la resta calades o vegetals fins 2,50 m com a màxim.
Adapt. togràf. i mov de terres	art. 72		-
Unitat Mínima de Projecte	art. 73		Serà necessari la tramitació d'una UMP que inclogui com a mínim la totalitat de les edificacions de la dotació o servei privat. En la UMP es definirà com a mínim: volum, composició i materials de façanes, tanques, rasants de la parcel·la i elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana



4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 8-

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art. 74	Per a edificacions entre mitgeres: L'edificació es col·locarà, respecte l'alineació de carrer i les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes NNUU. (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes) Per a edificacions aïllades: L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions als límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació pral. i auxiliar	art. 75	Per a edificacions entre mitgeres: No es permeten les construccions auxiliars Per a edificacions aïllades: Les construccions auxiliars (porteria, guixetes de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	art. 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. No es fixa una alçada màxima per la planta baixa.
Planta soterrani	art. 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades.
Plantes pis	art. 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,8 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	art. 79	-
Volum sotacoberta (golfes)	art. 80	-
Volum màxim d'un edifici	art. 81	-
Regles sobre mitgeres	art. 82	-



Cossos sortints	art. 83	Per a edificacions entre mitgeres: prohibits, excepte voladissos puntuals i cossos integrats al projecte arquitectònic. Per a edificacions aïllades: Respectaran les separacions mínimes i computaran a efectes d'ocupació.
Elements sortints	art. 84	-
Composició de façana	art. 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la Unitat Mínima de Projecte corresponent. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el que estan ubicades les dotacions o serveis privats.

5. Condicions d'ús de la zona 8-

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Dominant a clau 82	Dominant a clau 81	Dominant a clau 81	Dominant a clau 81

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Dominant a la clau 83	Dominant a la clau 82	Dominant a la clau 82	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Dominant a la clau 85	Dominant a la clau 86	Dominant a la clau 86	Dominant a la clau 87	Dominant a la clau 84	Dominant a la clau 83

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Dominant a la clau 88	Dominant a la clau 88	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic.(1)

Cada àmbit zonal estarà destinat a un sòl ús, el dominant i només s'admetran altres usos que els derivats del mateix ús dominant. Aquest ús dominant haurà de justificar que no crearà distorsions en



el teixit edificat immediat , s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i que serà compatible respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona immediates.

(1) Si es proposa un canvi d'ús s'haurà de justificar que el nou ús proposat és compatible amb la zona o subzona corresponent. La proposta es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent i exigirà la tramitació d'una modificació puntual del POUM.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 8

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.114 i següents de les NNUU.
---	---

Unitat zonal 81a Can Nolla

L'ús principal d'aquesta unitat zonal és el de gran equipament comercial (GEC), consistent en un establiment individual amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m² i inferior a 2.500 m², d'acord amb les determinacions establertes en els Decrets 1/2009 i 378/2006.

Paràmetre	Condicions particulars
Us principal	Gran establiment comercial (individual)
Usos Compatibles	Comercial Hoteler, restauració i recreatiu Oficines i serveis professionals
Tipologia	Aïllada
Ocupació	Volumetria específica segons plànols d'ordenació
Edificabilitat	1 m ² sostre / m ² sòl
Sostre màxim	3.452 m ²
Separacions mínimes	Volumetria específica segons plànols d'ordenació Carrer: 5 m Partions laterals: 5 m
Façana mínima	Parcel·la de nova creació segons modificació puntual
Alçada reguladora màxima	Volumetria específica segons plànols d'ordenació, i secció normativa. Façana Nord a Carrer Lluís Jordà i Cardona:



	6 m Façana Sud: 9 m Façana de llevant: 8 m sent el mig el punt d'aplicació de la ARM Façana de ponent: 8 m sent el mig el punt d'aplicació de la ARM
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima	S'aplicarà en la cota natural del terreny, esgotades les possibilitats d'adaptació topogràfica definides en l'art. 72.2
Nombre de plantes	PB+1
Volum sobre l'alçada reguladora màxima	El generat pels pendents màxims de la coberta del 30% recolzat a l'ARM sobre les línies de façana.
Instal·lacions	Es permet la ubicació de les instal·lacions per sobre de l'altura reguladora màxima i més enllà del gàlib del volum existent.
Reserva mínima de places d'aparcament (article 12 del Decret 378/2006)	10 places per cada 100 m ² de superfície de venda al públic (GEC)
Condicions addicionals de les façanes.	Les façanes principals hauran de tenir un mínim d'un 50% de superfície de vidriada. Totes les façanes hauran d'estar estèticament integrades en el seu entorn més immediat.



CAPITOL QUINZÈ. RESIDENCIAL AMB ALGUN TIPUS DE REGIM DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Article 288. Definició i zones

1. El subíndex "HPO" s'aplica a qualsevol de les zones residencials definides al POUM o al planejament derivat i implica el destí total o parcial a habitatges amb protecció oficial.

2. Els paràmetres urbanístics seran els corresponents a cada zona en concret, a excepció de les condicions d'ús i de densitat que seran les següents:

- Ús: habitatge amb protecció oficial, en els règims que estableixi el planejament general o derivat. S'admet també que part del sostre es destini a habitatge de renda lliure, en la proporció que estableixi el planejament general o derivat, sempre que es garanteixi la reserva mínima legal per habitatges amb protecció oficial. En els polígons d'actuació, el percentatge de cada règim de protecció resta definit a les corresponents fitxes urbanístiques, podent-se destinar l'escreix a habitatge de renda lliure o a altres usos compatibles que admeti la zona.

- Densitat: el que determini el Pla del dret a l'habitatge vigent en sòl urbà consolidat, el planejament derivat en sectors i la fitxa urbanística en els polígons d'actuació urbanística.



DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Amb caràcter general, s'estarà a les normes establertes en aquestes NNUU respecte al règim jurídic per a la concessió de llicències d'obres i activitats en edificis en fora d'ordenació, volum o ús disconforme o inclosos dins d'una àrea de planejament o execució.

Segona

Les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors de planejament, en els que el POUM estableix la necessitat d'un Pla Especial pel seu desenvolupament, caldrà estar a les disposicions transitòries que, per a cada cas específic, s'estableixen a les fitxes normatives que formen part d'aquestes NNUU.

Tercera

Els Plans Parcial i/o Especials dels sectors integrats en l'àmbit territorial d'aquest POUM, que es trobin en curs de revisió o modificació, hauran d'ajustar-se a les determinacions d'aquest POUM.

Quarta

Aquelles edificacions contràries al planejament anterior, NNSS 1992, situades en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades ni com edificacions d'especial interès, ni mitjançant Pla Parcial, d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM, es consideraran en situació de fora d'ordenació a tots els efectes previstos a la legislació urbanística vigent d'aplicació.

Cinquena

Les finques que limiten amb els camins de la xarxa viària rural i/o el sistema hidrològic de les rieres i que no s'adaptin a la nova alineació del POUM, podran mantenir el tancament actual en tant que no reformin o modifiquin la tanca existent i mantinguin l'actual activitat agrícola. En el supòsit que reformin la tanca o modifiquin l'activitat agrícola que s'estigui desenvolupant, hauran d'adaptar-se a la alineació definida per aquest POUM



DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'adequació del Pla Especial del Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Vilassar de Dalt, a les determinacions d'aquest POUM.

Segona

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM , l'Ordenança Municipal Reguladora de les llicències urbanístiques i obres d'edificació.

Tercera

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM , el Pla Especial del Casc Antic, adaptan-se a les noves determinacions d'aquest POUM.

Quarta

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM , el Pla Especial de d'Equipaments, i el Pla Especial d'Espais Lliures, adaptan-se a les noves determinacions d'aquest POUM.

Cinquena

L'Ajuntament tramitarà en el termini d'un any des de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, el Pla de Mobilitat i accessibilitat urbana, adaptan-se a les noves determinacions d'aquest POUM.



DISPOSICIONS FINALS

Primera

Atesa la situació actual de desenvolupament d'alguns àmbits de planejament derivat fixats a les NNSS 1992, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment i que el seu contingut continua vigent en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest Pla d'Ordenació.

En aquest sentit, per qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, en el benentès que en tot allò en que hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació es relacionen aquestes figures de planejament derivat aprovades definitivament que queden vigents:

1PP Matagalls
7 PP Can Tarrida
-- PP La Cisa
PMU Can Jaumetó
Pla Especial Urbanístic d'assignació d'us esportiu de la reserva d'equipament situat en la unitat de zona del sector de Can Nolla.

Segona

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística, anteriors a l'aprovació del present POUM , amb excepció dels relacionats a la disposició final primera, queden derogats:

3PP Torrent Daniel
5 PP Can Reig
10 PP Camí de la Cisa



12 PP Riera de Vilassar
2UA Camí de Can Pons
3UA Can Galindo
4UA Serra d'en Pons
1PEPE Castell de Vilassar
1 PERI Les Sedes

Vilassar de Dalt, març 2013

MARÇ 2013