

DISPOSICIONS**DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 23 de setembre de 2013, sobre acords de la Comissió Territorial Urbanisme de Barcelona referents al municipi de Vilassar de Dalt.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en les sessions de 12 de maig de 2011 i de 31 de maig de 2013, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2011/043911/B

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal de Vilassar de Dalt

Acord de 31 de maig de 2013

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

-1 Donar conformitat al Text refós del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Vilassar de Dalt, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de 12 de maig de 2011, tot incorporant d'ofici les prescripcions següents:

S'incorporen al Text refós les esmenes proposades per l'Ajuntament de Vilassar de Mar en el seu escrit de data 31 de maig de 2013, aprovades pel Ple municipal en data 30 de maig de 2013.

S'incorpora com a annex a la documentació informativa del Pla d'ordenació urbanística municipal, l'Estudi per a la identificació de riscos geològics del municipi de Vilassar de Dalt, elaborat per l'Institut Geològic de Catalunya.

S'incorporen a la Normativa urbanística les prescripcions dels informes de la Direcció General de Turisme i de la Direcció General de Comerç, de la manera següent:

A l'article 104: s'introdueixen les modificacions següents:

Se substitueix a l'apartat 1.d. el terme "turisme rural" per "establiment de turisme rural", el terme "apart-hotel" per "hotel apartament" i s'afegeixen les modalitats d'"establiment d'apartaments turístics", "hostals" i "pensions".

S'afegeix el redactat següent al punt 2.a. Comercial: "Els usos comercials admesos a cada zona resten subjectes a la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials) o la normativa sectorial que la substitueixi".

A l'article 239: se substitueix el terme "turisme" pel terme "residencial col·lectiu".

Als articles 279, 280, 281, 284, 285 i 286 se suprimeix el redactat següent referent als usos comercials: "(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".

-2 Publicar aquest acord, l'acord d'aprovació definitiva de 12 de maig de 2011 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com estableix l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

-3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

Acord de 12 de maig de 2011

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i de conformitat amb les consideracions efectuades per aquesta

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Comissió, s'acorda:

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi de Vilassar de Dalt, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Pel que fa als informes sectorials:

1.1.1 Cal donar compliment a les prescripcions dels informes de l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 6 d'abril de 2010, pel que fa al sanejament; de la Direcció General de Desenvolupament Rural, de data 4 de desembre de 2008; de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, de data 14 d'agost de 2008; de la Direcció General de Carreteres, de data 2 de juliol de 2008; de l'Autoritat del Transport Metropolità, de data 11 de juny de 2008; de l'Institut d'Estudis Territorials, de data 3 de maig de 2011; i de la Direcció General de Patrimoni Cultural, de data 5 de maig de 2011.

1.1.2 Cal sol·licitar informe al Consell Català de l'Esport, a l'Agència Catalana de l'Habitatge, a l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental, a la Direcció General de Comerç i a la Direcció General de Turisme. Caldrà obtenir els informes que se sol·licitin als organismes que han informat el Pla d'ordenació urbanística municipal amb caràcter previ en sentit desfavorable, així com el sol·licitat a l'Institut Geològic de Catalunya. Caldrà incorporar al Pla d'ordenació urbanística municipal, si escau, les prescripcions que es derivin dels informes emesos.

1.2 Pel que fa als sistemes urbanístics:

1.2.1 Cal que el document justifiqui el compliment de l'article 58.1.f, pel que fa al compliment dels estàndards d'espais lliures públics.

1.2.2 Cal que el Pla d'ordenació urbanística municipal mantingui la qualificació vigent de sistema d'espais lliures dels sòls ubicats a l'entorn dels carrers de Narcís Monturiol i de Manel Ventura, al polígon industrial de Serra d'en Pons, els quals resten qualificats arran del Pla d'ordenació urbanística municipal de sistema de mobilitat, subsistema d'aparcament, amb la clau Pr. Així mateix, cal mantenir la franja qualificada de sistema d'espais lliures a l'entorn de l'avinguda Comtal.

1.2.3 Cal adoptar les propostes de millora de l'estructura viària transversal del municipi, que es consideren a l'apartat de valoració del sistema viari, i que consten reflectides al plànol annex a aquest acord.

1.3. Pel que fa al sòl urbà, cal limitar el desdoblament dels habitatges en sòls qualificats de zona de residencial històrica, amb les claus 11 i 13, a aquelles parcel·les que tinguin atorgada una edificabilitat mínima de 180 m². Així mateix, previ desdoblament del programa residencial, caldrà justificar la reserva d'aparcament corresponent dins l'àmbit de la parcel·la.

1.4 Pel que fa als sectors subjectes a Pla de millora urbana:

1.4.1 Atesa la seva limitada dimensió, cal considerar com a polígons d'actuació urbanística el PMU. Balears, el PMU. Ca l'Amadeu, el PMU. Cal Pere Català, el PMU. Casinet i el PMU. Sants Màrtirs.

1.4.2 Cal que les fitxes normatives annexes fixin de manera explícita el sostre màxim admissible, així com la densitat de cadascun dels sectors de Pla de millora urbana.

1.4.3 PMU. Balears. Cal disminuir el nombre d'habitatges de l'àmbit a aquell que sorgeix d'aplicar unes ràtios mínimes de 90 m² sostre per habitatge protegit, i de 100 m² sostre per habitatge de renda lliure. Així mateix, cal justificar la coherència de l'ordenació proposada a l'àmbit amb els paràmetres urbanístics assignats a la parcel·la adjacent ubicada al front de la Riera de Targa, així com garantir que l'ordenació esmentada no suposarà cap incompatibilitat amb l'edificació preexistent, en especial pel que fa a les distàncies entre edificis i a l'assoliment de les condicions mínimes d'habitabilitat.

1.4.4 PMU. Ca l'Amadeu. L'àmbit ha d'incloure la parcel·la adjacent que s'ubica en el front del carrer d'Ignasi de Bufalà, i cal ajustar l'edificabilitat a la que sorgeix de l'aplicació dels paràmetres d'ordenació que es proposen al plànol annex d'aquest informe, els quals s'ajusten a l'entorn edificat. Paral·lelament, i per tal de garantir una ordenació harmònica a l'entorn del passatge del Pi, es recomana la vinculació d'aquest àmbit amb el sector discontinu del Pla parcial urbanístic Vallmorena - del Pi.

1.4.5 PMU. Cal Pere Català. Cal excloure de l'àmbit els sòls pertanyents al sector de sòl urbanitzable de can Tarrida.

1.4.6 PMU. Camí d'Elena. Cal estendre la delimitació del Pla de millora urbana als sòls que es troben afectats de sistema viari pel planejament vigent i que garanteixen l'execució de la vialitat prevista entre els carrers dels

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Llimoners i d'Elena. També cal reduir l'edificabilitat proposada a un coeficient d'edificabilitat net d'1,60 m² sostre/m² sòl, que es correspondria al manteniment de l'ordenació que es planteja, amb una alçada màxima de PB +2 PP. En qualsevol cas, aquesta reducció no podrà comportar la consolidació de més 5.600 m² de sostre industrial. Finalment, cal determinar normativament la intensitat d'ús del sector, mitjançant l'establiment del nombre màxim d'activitats admeses al Pla de millora urbana.

1.4.7 PMU. Els Tints. Cal determinar normativament la intensitat d'ús del sector, mitjançant l'establiment del nombre màxim d'activitats admeses al Pla de millora urbana.

1.4.8 PMU. Can Villà - can Serra de la Plaça. Cal excloure de la delimitació del sector les feixes agrícoles existents, la supressió de les quals haurà de comportar necessàriament la disminució proporcional de l'aprofitament urbanístic del sector, que s'ubicarà a les cotes baixes confrontants a la Riera de Salvat. Així mateix, cal garantir que l'ordenació es basarà preferentment en models unifamiliars en filera i ràtios de sostre per habitatge superiors a les tipologies plurifamiliars.

1.4.9 PMU. Casinet. Cal preveure uns estàndards mínims per a sistemes d'espais lliures i equipaments comunitaris, que s'estima que haurien de correspondre als exigits per l'article 94 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. D'altra banda, cal garantir la permanència com a activitat prioritària sobre rasant de l'ús vigent de dotació cultural, així com definir-ne una superfície de sostre mínima a la fitxa urbanística corresponent. Aquesta fitxa haurà d'incloure també el sostre màxim destinat a habitatge.

1.4.10 PMU. Colomer. Cal que els sòls inclosos en el sector mantinguin el règim de sòl no urbanitzable vigent.

1.4.11 PMU. Les Ermites. Cal garantir normativament que els sòls d'aprofitament s'ubicaran a l'àmbit situat a l'entorn del carrer d'Àngel Guimerà, ja que aquests presenten uns pendents aptes per a la implantació residencial i per a la contigüitat amb el teixit residencial preexistent. En qualsevol cas, el paràmetre d'alçada màxima de les noves edificacions no podrà superar la PB +2 PP. Així mateix, caldrà que el sector garanteixi la restitució de la topografia alterada en el front del Camí de la Costa.

1.4.12 PMU. Les Sedes. Cal reduir l'edificabilitat del sector, en coherència amb la proposta d'ordenació que es reflecteix al plànol annex a aquest acord, a un màxim de 4.950 m² de sostre (equivalent a un 0,91 m² sostre/m² sòl), dels quals 3.000 m² es correspondran a sostre residencial. Així mateix, la densitat màxima no podrà sobrepassar els 30 habitatges. Paral·lelament, caldrà ajustar la delimitació de l'àmbit de cessió de sistema d'aparcament, amb la clau Pd, que es disposa al front de la Riera de Targa, al límit de l'edifici de les Sedes.

1.4.13 PMU. Sants Màrtirs. Cal garantir la cessió com a sistema viari de l'àmbit confrontant a la parcel·la, de manera que es pugui formalitzar (en conjunció amb l'espai privat lliure d'edificació de la parcel·la adjacent) una petita plaça o ampliació de la cantonada dels carrers de Sant Miquel i dels Sants Màrtirs. D'altra banda, el nombre d'habitatges del sector no podrà sobrepassar el paràmetre de densitat màxima que és d'aplicació a la zona d'edificació antiga, amb la clau 1, regulada pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

1.5 Pel que fa als polígons d'actuació urbanística:

1.5.1 PAU. Can Galindo. Cal establir un màxim de 22 habitatges aparellats en l'àmbit, resultat d'aplicar una parcel·la mínima de 500 m² als sòls d'aprofitament. Així mateix, cal que el polígon es transformi en un àmbit subjecte a desenvolupament mitjançant un Pla de millora urbana, el qual haurà de justificar una implantació topogràfica harmònica amb els condicionants esmentats a l'apartat de valoració d'aquest acord. D'altra banda, cal que la fitxa urbanística garanteixi la qualificació com a sistema d'espais lliures dels sòls protegits de la pineda de la Cisa. Paral·lelament, cal que la normativa del Pla d'ordenació urbanística municipal reguli la clau 54, o que els sòls d'aprofitament de l'àmbit del polígon restin qualificats amb qualsevol de les subzones proposades per a la zona urbanística esmentada, les quals sí es troben explícitament regulades.

1.5.2 PAU. Catalunya. Cal estendre l'àmbit cap al sud, a l'efecte de garantir la connexió entre els carrers de Catalunya i de la Mare de Déu de la Cisa. Així mateix, cal suprimir la possibilitat de realitzar dos habitatges per parcel·la, circumstància per la qual caldrà reduir el nombre màxim d'habitatges del polígon a 4 habitatges. Finalment, cal que la normativa urbanística reguli la clau 54, o que els sòls d'aprofitament de l'àmbit del polígon restin qualificats amb qualsevol de les subzones proposades per a la zona urbanística esmentada, les quals sí es troben explícitament regulades.

1.5.3 PAU. Vallmar. Cal completar la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant la inclusió a la memòria justificativa de la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 28 de gener de 1997. Així mateix, i tal com es fa constar al plànol annex a aquest acord, cal reduir l'edificabilitat proposada mitjançant la supressió de les dues edificacions col·locades al sud de l'àmbit i la reducció de

CVE-DOGC-A-13268001-2013

l'ocupació d'aquelles que se situen al nord. Paral·lelament, cal reduir la superfície destinada a vialitat, mitjançant la ubicació dels giradors a l'extrem de ponent del polígon. Finalment, el polígon haurà d'incloure les dues parcel·les edificades que s'ubiquen al centre de l'àmbit.

1.6 Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable:

1.6.1 Cal que el sector PPU-7. Can Tarrida, figuri en el Pla d'ordenació urbanística municipal com a sòl urbanitzable amb Pla parcial urbanístic aprovat, la regulació del qual es produirà mitjançant la Normativa urbanística de la figura de planejament esmentada. Aquesta determinació haurà de ser aplicable de la mateixa manera, en el PPU-12. Riera de Vilassar, en el supòsit que no s'acrediti el compliment dels deures urbanístics imposats als propietaris de l'àmbit.

1.6.2 Cal que els sectors PPU-1. Matagalls, i PPU-10. Camí de la Cisa mantinguin la seva condició de sòl urbanitzable al Pla d'ordenació urbanística municipal, i que les corresponents fitxes urbanístiques recullin de manera explícita les condicions d'aprofitament i cessions sistemes que consten en els corresponents plans parcials urbanístics, un cop incorporades les condicions de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en ocasió de la seva tramitació.

1.6.3 PPU. Can Reig. Cal que el sector destini un mínim del 5% de l'edificabilitat admesa, per generar activitats de naturalesa comercial o terciària que complementin l'activitat residencial quasi exclusiva de l'entorn. Així mateix, cal incloure dins l'àmbit del sector l'àmbit del Ravalet i recollir a la Normativa urbanística com a objectiu del Pla parcial urbanístic la formalització del vial transversal en sentit nord-sud que connecta el carrer de Ferran amb l'avinguda de Sant Sebastià.

1.6.4 PPU. Torrent Daniel. Cal reduir la superfície de l'àmbit, tot ajustant-la a la delimitació fixada al plànol annex d'aquest informe, la qual es correspon amb els sòls que presenten un pendent inferior al 20%. El Pla parcial urbanístic haurà de mantenir el coeficient d'edificabilitat bruta de 0,45 m² sostre/m² sòl i, en coherència amb el sector adjacent PPU-7. Can Tarrida, cal fixar un nombre màxim d'habitatges en funció de la ràtio aproximada de 120 m² sostre/hab. D'altra banda, cal garantir normativament el manteniment del percentatge de cessió dels sòls, els quals s'emplaçaran als àmbits que presenten cotes més elevades ubicats al nord.

1.6.5 PPU. Vallmorena. Cal que la fitxa normativa del Pla parcial urbanístic garanteixi la connexió de la carretera dels sis pobles amb la futura Ronda del Maresme, mitjançant l'establiment d'un pas soterrat a l'autopista C-32, que constarà com a càrrega urbanística externa del sector. Així mateix, cal garantir una reserva de subsistema d'aparcament, amb la clau P, al nord de l'àmbit, que es compatibilitzi amb la traça ferroviària prevista pel Pla especial d'infraestructura viària i ferroviària dels municipis de Vilassar de Dalt i de Cabriels. Finalment, cal ajustar la delimitació proposada d'acord amb els criteris del plànol annex, tot mantenint els coeficients d'edificabilitat i el còmput de cessions que es plantegen al document a tràmit.

1.6.6 PPU. Passatge del Pi. Cal desvincular del sector urbanitzable de Vallmorena els terrenys ubicats al passatge del Pi, de manera que aquests últims constitueixin un àmbit de sòl urbà no consolidat subjecte a transformació mitjançant el corresponent Pla de millora urbana. Paral·lelament, cal ajustar el sostre de l'àmbit fins assolir un coeficient d'edificabilitat màxima que no superi un 1,20 m² sostre/m² sòl, així com destinar de manera obligatòria un percentatge del 5% del sostre admès a usos terciaris o comercials.

1.6.7 SUND. Can Maians. Cal excloure del sector de can Maians els terrenys discontinus que s'ubiquen al front de l'avinguda de la Mare de Déu de la Cisa, així com els sòls urbans qualificats de sistema d'equipaments situats entre el carrer de Manuel Moreno i la Riera de Salvat. Pel que fa a les condicions de delimitació cal fixar com a condició única de desenvolupament del Pla parcial urbanístic la consolidació del 50% dels sòls del sector de can Reig. D'altra banda, cal que el document estableixi els paràmetres exigits a l'article 58.8 de la Llei d'urbanisme, que passaran per una edificabilitat bruta no inferior a 0,55 m² sostre/m² sòl, i una densitat màxima de 50 hab/ha. Així mateix, en el còmput de cessions contemplat a la fitxa urbanística haurà de preveure la formalització d'un parc urbà al nord de l'àmbit en continuïtat amb el nucli urbà. Finalment, cal que la fitxa del sector reculli com a obligació del Pla parcial urbanístic la cessió i la urbanització del futur vial que connectarà la rotonda de la carretera de Premià amb la prolongació de l'avinguda de Lluís Companys, o la carretera dels sis pobles.

1.7 Pel que fa al sòl no urbanitzable:

1.7.1 Pel que fa a la zonificació, cal suprimir en el Pla d'ordenació urbanística municipal qualsevol referència a les zones de sòl natural, amb la clau O1, de sòl ramader, amb la clau O4, de sòl industrial, amb la clau O6, i de sòl disponible, amb la clau O7, les quals són inexistents, ja que no tenen un àmbit territorial assignat en el plànol de la sèrie P.7, de qualificació del sòl no urbanitzable.

1.7.2 Cal dibuixar en el plànol de la sèrie P.7, de qualificació del sòl no urbanitzable, la totalitat dels sistemes urbanístics que se situen en aquesta classe de sòl i que actualment només estan dibuixats en els plànols de la

CVE-DOGC-A-13268001-2013

sèrie P.8, de qualificació del sòl urbà.

1.8 Pel que fa a l'agenda i l'avaluació econòmica:

1.8.1 Cal aportar una programació temporal per al desenvolupament dels sectors i dels polígons, prioritzant els situats en el nucli històric i que aporten cessions d'espais lliures, equipaments i vialitat de caràcter estructurant respecte d'aquells que només preveuen el completament de la trama viària secundària. Pel que fa als sectors urbanitzables, es consideren prioritaris els sectors de can Reig i de Vallmorena del Pi i, en canvi, es considera que el sector de Torrent Daniel, que no aporta una estructura urbana fonamental, s'haurà de preveure en darrera instància.

1.8.2 Cal completar la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal amb un estudi de la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les actuacions previstes, i amb un estudi de la sostenibilitat econòmica de les actuacions proposades.

1.9 Pel que fa a la Normativa urbanística, caldrà esmenar l'articulat segons les consideracions realitzades a l'informe annex a aquest acord, el qual fa referència també al Text refós de les determinacions urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

1.10 Cal esmenar les errades materials detectades.

-2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-3 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal de Vilassar de Dalt ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 115 del Reglament de Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Vilassar de Dalt.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

S'inclou a continuació l'enllaç al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya, que permet la consulta telemàtica i immediata del contingut dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2011/43911/B&set-locale=ca>

Barcelona, 23 de setembre de 2013

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi de Vilassar de Dalt

(Vegeu la imatge al final del document)

[11B43911_1cat.pdf](#)

(13.268.001)

NORMATIVA URBANÍSTICA.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DEL MUNICIPI DE VILASSAR DE DALT.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL PRIMER. DEFINICIÓ, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM

Article 1. Objecte i àmbit territorial

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) del municipi de Vilassar de Dalt, resultat de la Revisió de les Normes subsidiàries de planejament (NNSSPP) de 1992, i del qual 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. Aquest 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 d'aquestes NNUU s'entendran referides a les següents disposicions normatives detallades a continuació:

a. Legislació urbanística de la Generalitat de Catalunya:

- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel 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 d'aquestes 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 1:2.000).
- Ordenació detallada del Sòl urbà (escala 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. Annexos 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 annexos 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la documentació escrita tindrà prevalença sobre la gràfica, excepte en el cas, de quantificació 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 només 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 les NNUU, d'acord amb l'article 106 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 amb posterioritat en execució d'aquest 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'alguns 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 de 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 de 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 dels 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 NNUU 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, al 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 POUM 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 parcials urbanístics.
- b. Plans parcials de sectors d'urbanització prioritària.
- c. Plans especials urbanístics.
- d. Plans de millora urbana.
- e. Plans parcials 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 NNSSPP 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 SUPA. La seva enumeració i regulació ve definida en l'article 166 i següents d'aquestes NNUU.

4. Amb l'objecte de completar la regulació urbanística que estableix aquest POUM, es poden aprovar amb posterioritat Ordenances reguladores específiques, Normes complementàries, 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 pel que fa 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 urbanístics. 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 urbanístics, haurà de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el POUM.

6.3 El POUM preveu la formació de plans parcials urbanístics, 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 urbanístics 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, entre 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 paisatges, o per qualsevol finalitat anàloga.
- Amb vista a la implantació de càmpings comunitaris i d'establiments de turisme rural.

9. Desplegament del POUM respecte dels sistemes generals:

9.1. Les previsions del POUM respecte dels sistemes generals, en el Sòl urbanitzable, es desplegaran per plans especials, o en els plans especials que ordenin els sectors.

9.2. L'Administració pública podrà, tanmateix, formar plans especials per regular detalladament l'ús i protecció dels sistemes: General Viari, Espais Lliures, Equipaments Comunitaris i d'infraestructura dels

Serveis Tècnics.

Article 10. Plans parcials urbanístics

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 compactat pels sistemes locals, quedant concretats a les pròpies fitxes que aquest POUM estableix per a cada Pla parcial urbanístic.

3. En els sectors que contemplin la reserva d'habitatge dotacional en substitució de l'estàndard de sistema d'equipaments locals, aquesta haurà de venir determinada pel POUM i en cap cas no podrà ser superior al 5% de la superfície destinada a sistemes locals del municipi, tal com estableix l'article 58.1.g) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 finançament ulterior que anirà a càrrec de les persones propietàries afectades.

5. Els plans parcials urbanístics 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 permetre la seva immediata execució material.

7. Els plans parcials urbanístics hauran de delimitar com a mínim un Polígon d'actuació urbanística i definir el sistema d'actuació aplicable, sens perjudici de poder delimitar-hi més d'un polígon si es justifica l'equilibri de càrregues i beneficis.

8. Els plans d'etapes dels plans parcials urbanístics 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 urbanística, caldrà que el Pla parcial urbanístic defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.

9. Quan els plans parcials urbanístics 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 plans parcials urbanístics destinats totalment o parcialment 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 escau- per a instal·lacions de recollida selectiva, emmagatzematge, 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 Pla parcial urbanístic: 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 d'aquestes.

11. Els plans parcials urbanístics 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 la seva naturalesa i la seva finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols, les normes i els catàlegs que escaiguin.

4. A més a més dels plans especials 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 qual 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, sens 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 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, completar el teixit urbà o complir 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, 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 que es tracti o la seva reconversió pel que fa 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 el compliment 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 la seva naturalesa i la seva 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 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 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 subdividir-se en dos o més polígons, sempre que 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 urbanística, el sistema d'actuació, o la modalitat del sistema de reparcel·lació, pot ser 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. Aquest POUM conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, 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 urbanística delimitats.

6. La modificació dels polígons d'actuació urbanística 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 les NNUU del POUM, és a dir, la modificació del POUM o PAUM, o el tràmit establert a l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el cas.

7. A més dels polígons d'actuació urbanística 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 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 les NNUU d'aquest POUM i a aquella queda remesa a 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 les NNUU fixades 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 quals actualment no es troben materials arqueològics.
- i. Protecció del lloc edificat.
- j. Protecció d'arbres.
- k. Protecció d'arbredes.
- l. Protecció documental.

4. El canvi de qualsevol d'aquestes determinacions requerirà la tramitació prèvia de la modificació del Pla especial del Catàleg del patrimoni arquitectònic i ambiental de Vilassar de Dalt, la qual podrà ser tramitada sempre que 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 lliuri 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 urbanística.

Article 17. Precisió de límits dels polígons d'actuació urbanística delimitats pel POUM

1. S'entendrà per precisió de límits la concreció en la delimitació i la superfície d'un Polígon d'actuació urbanística quan aquesta no suposi l'alteració substancial dels seus objectius respecte de cessions i càrregues d'urbanització.
2. La precisió de límits d'un Polígon d'actuació urbanística es podrà efectuar en el mateix projecte de reparcel·lació quan aquesta no superi el 3% de la seva superfície i sempre que no inclogui una nova propietat.
3. Si la precisió de límits fos superior al 3%, o s'hi inclogués una nova propietat, serà necessària la tramitació d'un projecte de delimitació de polígons d'actuació urbanística 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 urbanística

Per a la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística 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 polígons d'actuació urbanística 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 urbanística) per a la seva 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 economicofinancers 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 parcials urbanístics 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 20. Pla d'etapes

Els plans parcials urbanístics 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 urbanística, 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 manera conjunta o separada.

2. Per a l'execució de les determinacions contingudes al POUM i als instruments de planejament derivat que el desenvolupin, respecte de 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 d'aquestes.

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'esmentat estudi, desenvolupat d'acord amb la legislació ambiental vigent d'aplicació i que 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 de 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 participará 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 deriven 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 LA CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES D'OBRES EN EDIFICIS EN SITUACIÓ DE FORA D'ORDENACIÓ, VOLUM DISCONFORME O INCLOSOS DINS 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'autoritzi no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparació 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 que 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) d'aquest article.

c. S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent, sense més condicions, sempre que 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 varies fases. Quan les parts dels jardins afectats per la nova alineació suposin més d'un 10% de l'amplada del vial en què 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 quals aquest està afectat per alineació de vial, només 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 com estableix l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 això, 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. A l'efecte 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'habitatges 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 que 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 que 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, etc). En particular, s'estarà al que estableix específicament la legislació d'autopistes i la de carreteres pel que fa a 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 Transítories 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 que 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 per aquest 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 això, 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 un Polígon d'actuació urbanística. 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 dels 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 aquest 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 perjudicats 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.

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 d'aquest 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 manera 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 una globalitat o conjunt de superfície que s'anomena sector.

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

- Paràmetres referits a l'illa. Inclou els paràmetres que afecten 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 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, dins les diferents zones en què es divideix el conjunt del terme municipal.

2. Els paràmetres definits en aquest títol regularan de manera 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 no urbanitzable, 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.

CAPÍTOL SEGON. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES 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 a l'efecte 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 urbanística 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*, a l'efecte 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 observança, 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 amb la superfície computable d'un sector de desenvolupament. No computen a l'efecte 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. S'expressa en m² sostre/m² 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. Aquests coeficients mai no 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 m² sostre/m² 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 amb tota la seva superfície computable. Les unitats vénen donades en hab/ha.

2. Densitat neta: és el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una zona en relació amb tota la seva superfície construïda. Les unitats vénen 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 m² sostre. L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici (plantes soterrani, cossos sortints, planta sotacoberta, 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 a l'efecte 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 P.8 a escala 1:2.000 i sèrie P.9 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 el benentès 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. És 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 P.9 a escala 1:1.000, per aquelles zones en les quals la posició de l'edifici se situa respecte de 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 els plànols d'ordenació segons el quadre general següent:

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

Els edificis amb més plantes permeses que les indicades en aquest quadre incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3,20 m 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 de l'alçada reguladora només 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 d'aquest amb una tolerància màxima d'1 m respecte de la cota de l'alçada reguladora mesurada des del 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 únic 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 de 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 del supòsit que 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 del front de carrer, s'operarà amb el conjunt desenvolupat de les façanes com si fossin una de 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 de ser objecte de demostració clara en els esmentats plànols del projecte.

Article 51. Nombre de plantes referida al carrer aplicable al tipus d'ordenació segons alineació de vial

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a l'efecte d'edificabilitat.

2. El nombre de plantes màxim s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie P.9 a escala 1:1.000.

3. L'exhauriment 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 manera que les parcel·les amb front < 6 m, el nombre màxim de plantes serà PB +2 PP. S'eximirà d'aquesta condició aquelles parcel·les que estiguin en alguna de les següents condicions:

a. Les parcel·les situades entre dues edificacions que tinguin, les dues, un nombre mínim de plantes de PB +3 PP.

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 manera que es respectin les correspondències següents:

Amplada de vial	Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
< 8 m	2 (PB +1 PP)	7,50 m
de 8 m a 10 m	3 (PB +2 PP)	10,70 m
de 10 m a 15 m	4 (PB +3 PP)	13,90 m
de 15 m a 20 m	5 (PB +4 PP)	17,10 m
de 20 m a 30 m	6 (PB +5 PP)	20,30 m
> 30 m	7 (PB +6 PP)	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 quals 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 alineació 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'alineació de vial en tots els punts.

2. En els casos de parcel·les que facin 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 alineació 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 quals el POUM estableix una fondària edificable únicament sobre un dels fronts esmentats.

2. El front principal de parcel·la correspon a aquell sobre el 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 només 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 P.9 a escala 1:1.000.

3. La fondària assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie P.9 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 de les seves mitgeres, a partir del punt mig de l'alineació del pati d'illa, sempre que no suposin

distorsions de més d'1 m respecte de l'alineació de les parcel·les veïnes. En cap cas l'ortogonalització no suposarà major edificabilitat que d'assenyalada en els plànols d'ordenació de la sèrie P.9 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·lària del cadastre actual. En les cantonades, en les quals 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 quals es produeixi una agrupació parcel·lària, 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 no 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'ajustament 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, només 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, se situessin dintre d'un altra fondària diferent al front de la parcel·la en qüestió. Igual consideració tindran i a la mateixa restricció se 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. siguin 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 quals sigui possible l'ocupació parcial i limitada del pati d'illa estaran sempre adossades, bé a l'edifici principal, bé al fons de parcel·la, i compliran les següents condicions:

a. Si l'edificació auxiliar se situa en prolongació 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 de 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 3,50 m inclosa tota la coberta. Aquesta coberta serà un terrat pla no transitable.

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 l'efecte 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 dins 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 manera 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 de 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, a l'efecte d'aquesta POUM els terrenys classificats com a Sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la seva 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 voreres.

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 interlocal 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 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 amb la superfície d'una parcel·la. S'expressa en m^2 sostre/ m^2 sòl.

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 m^2 .

2. En les zones en les quals 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 l'efecte de compensació, no comptabilitzant la possible edificabilitat admesa en el pati d'illa o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat del volum de la planta sotacoberta, ni els cossos sortints tancats, que tindran la consideració d'edificabilitat complementària.

3. En aquelles parcel·les en les quals 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 Celoberts, pous de ventilació, cossos sortints tancats i semitancats i la part del volum de la planta sotacoberta 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 m^3 volum/ m^2 sòl.

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 no podrà augmentar el nombre d'habitatges que resultin per aplicació dels índexs de densitat d'habitatges net. S'expressa en m^2 sostre/ m^2 sòl.

Article 61. Densitat màxima d'habitatges neta

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

A l'efecte d'aquest 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 còmput la planta sotacoberta.

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 les sèries P.8 o P.9, segons la posició, o l'ocupació màxima grafiada en aquests.

3. L'ocupació màxima assenyalada en cada zona podrà ser major per a les plantes soterrani només quan s'indiqui específicament en cada zona o en els plànols d'ordenació.

4. No es comptabilitza a l'efecte 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 1/2 per terrenys amb pendents superiors al 50%.

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

1. Són els espais lliures d'edificació, bé per aplicació de les condicions d'edificació de cada zona (ocupació, separació a límits, fondària edificable, etc), bé 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 no es podran independitzar d'una parcel·la els espais lliures d'edificació.

3. En els casos en què el sòl lliure d'edificació s'identifica en els plànols d'ordenació, les condicions d'aquest 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 quals 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 de 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 manera 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 d'aquest, 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 no 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 d'aquesta.
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 mínimes, 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 la 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 PP)	7,50 m
3 (PB +2 PP)	10,70 m
4 (PB +3 PP)	13,90 m
5 (PB +4 PP)	17,10 m
6 (PB +5 PP)	20,30 m
7 (PB +6 PP)	23,50 m

Els edificis amb més plantes permeses incrementaran l'alçada reguladora màxima en 3 m més per cada planta. Les alçades anteriors es consideren generals per a les zones excepte en les zones d'ús industrial o terciari, en les quals 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 P.9 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 de l'alçada reguladora només 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 d'aquest amb una tolerància màxima d'1 m 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 l'efecte d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona o en el plànols d'ordenació de la sèrie P.9 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, se subjectaran al nombre màxim de plantes permès, referida a cada una d'aquestes parts. En aquest supòsit, l'esglaonament 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 l'efecte 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 m i que en l'alçat quedin a menys de 3 m de diferència d'alçada respecte del cos principal de l'edifici.

b. Els volums de la planta sotacoberta que creïn façana, amb una alçada superior a 1 m.

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 quals 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, 1 m per sobre del nivell exterior del terreny definitiu un cop condicionat dins els límits de moviments de terres admesos per aquest POUM.

2. La part de planta semisoterrada, el sostre de la qual sobresurti més d'1 m 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 una parcel·la, respecte dels seus límits (façana, laterals i fons) o respecte de 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 que 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 dels 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'ús públic:

a. L'alçada de les tanques amb front a espais d'ús 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 que 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'ús 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'ús públic.

b. En la tipologia d'edificació entre mitgeres aquestes tanques tindran una alçada màxima d'1,80 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 1,80 m i hauran de ser 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 l'efecte 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 d'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'1,20 m per sobre o per sota d'aquell respecte d'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, es podran admetre 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 que 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 l'efecte 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 dins 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 dins el 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 P.9 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 qual 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 P.9 a escala 1:1.000, amb la clau UMP, el projecte presentat tindrà la consideració d'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 urbanística o les unitats mínimes de projecte, delimitades pel POUM o delimitats amb posterioritat 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 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 del 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 què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tot l'ample de la façana, no permetent-se separacions respecte de les partions veïnes. La posició respecte de l'alineació de carrer serà obligatòria i d'acord amb el que s'assenyala en els plànols d'ordenació.
 - b. Ocupació predeterminada de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es detalla en els plànols d'ordenació l'ocupació i posició on s'ha de localitzar l'edificació respecte del vial i el conjunt de la parcel·la.
 - c. Ocupació restringida de l'edifici. En les zones en què s'estableix aquest paràmetre es regula, mitjançant una ocupació màxima i unes separacions mínimes, les condicions que ha de complir l'edificació a l'interior de la parcel·la. En aquest cas 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, garites 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 vénen 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 criteris següents:
 - a. La planta baixa no podrà desdoblarse i tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 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 l'efecte 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 P.9 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 d'aquests 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 ús 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 soterrani no sobrepassarà el de tres nivells, equivalent a 9 m de fondària. 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 garatge-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 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 l'efecte 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 planta sotacoberta.
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 l'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 de la planta sotacoberta

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 de la planta sotacoberta es podrà construir dins el dièdre 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 PP, el volum de la planta sotacoberta es podrà generar a partir de l'alçada reguladora màxima, que és de 7,50 m.

La posició del volum de la planta sotacoberta vindrà condicionada a la posició de les plantes pis en relació amb la protecció de la composició de les façanes a que són condicionats. En cap cas, la distància entre el paviment del volum de la planta sotacoberta 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 d'1 m 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. A l'efecte del còmput del sostre edificat, es considerarà una alçada lliure mínima de 1,90 m.

3. L'espai útil interior del volum de la planta sotacoberta només 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, amb 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 m 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 que estigui garantida la construcció immediata d'edificacions veïnes sobre les mitgeres executades inicialment. En qualsevol cas, si transcorregut un any 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 quals 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 que a partir del tercer pis l'edificació es regularà 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 de la rasant de l'alineació de vial en planta baixa i els correguts entre plans límits de volada, en plantes pis. L'alçada mínima a la que hauran de situar-se els cossos sortints permesos és 3,50 m, excepte en el cas en què l'edificació estigui reculada de l'alineació de vial. En aquest cas els cossos sortints se situaran a l'alçada mínima assenyalada per la planta baixa, sempre que 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 volada 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 l'efecte de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima al 100%.
6. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints semitancats computarà a l'efecte de coeficient d'edificabilitat i ocupació màxima al 50%.
7. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints oberts no computarà a l'efecte d'edificabilitat però si 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. Volada màxima. La menor de les dimensions següents:
- 1/15 de l'amplada del vial (de façana a façana).
 - en tots els casos no sobrepassarà una volada d'1,20 m.
 - l'amplada de la voravia (vorera), descomptats 20 cm.
- b. Longitud màxima de volada: 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 volada: és el producte de la longitud màxima de volada multiplicat per la volada màxima, 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 volada.
 - 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 volada 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 una volada màxima de 60 cm.
10. Les ordenances municipals d'edificació que es puguin tramitar amb posterioritat a aquest POUM podran introduir petites variacions i clarificacions gràfiques al respecte.

Article 84. Elements sortints

1. Són part útil de l'edifici o 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 volada que els cossos sortints, excepte a nivell de planta baixa i planta coberta.
3. Les condicions de volada per als 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 una volada màxima de la més petita de les dimensions següents:

- 1/50 de l'amplada del vial o carrer.
- 1/10 de l'amplada de la vorera.
- 15 cm.

4. Les condicions de volada 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 qual estan ubicades.
- b. Poden ocupar tota l'amplada de la façana, amb una volada màxima de 0,45 m, per als carrers de menys de 20 m d'amplada, i de fins a 2,50 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 a la seva volada respecte del pla de façana, la seva integració en el conjunt de la façana i les possibles molèsties (aigua, aire calent, soroll, etc) als veïns i vianants s'ajustaran al que reguli la corresponent ordenança municipal.

Article 85. Celoberts

1. Són els espais no edificats situats, parcialment o totalment dins el volum de l'edificació, destinats bé a il·luminar i ventilar les dependències d'un edifici, bé 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 Celoberts 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 ampliada dels valors que aquí s'estableixen per a les noves edificacions.

4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels Celoberts que disminueixin els valors mínims legals establerts a les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del celobert 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 caràcter general, afecta la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions.

2. De manera 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 manera 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 equipaments públics, etc).

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, la façana sol·licitaran la llicència corresponent i s'integraran positivament 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 - Cèl·lecs: planejament supramunicipal aprovat definitivament i desenvolupat durant la vigència de les NNSSPP de 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 per l'EIN.

2. L'ordenació de l'edificació en el Sòl no urbanitzable es regula en aquest POUM a partir de:

a. Els elements bàsics del Sòl no urbanitzable definits en els articles 145 i següents de la secció Primera del capítol tercer del títol IV d'aquestes NNUU.

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 NNUU.

c. Els paràmetres específics del Sòl no urbanitzable definits en aquest capítol i detallats en cada zona.

3. L'ordenació dels paràmetres específics del Sòl no urbanitzable es regulen en aquest capítol i són:

a. Paràmetres referits a la finca:

Inclou aquelles condicions que afecten aquella porció de Sòl no urbanitzable, que hom anomena finca.

b. Paràmetres referits a l'edificació:

Inclou les condicions que serveixen per regular les construccions pròpiament esmentades a l'interior d'una finca.

c. Paràmetres referits a l'ús:

Inclou aquelles condicions que afecten la regulació d'usos. Es determina de manera 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 d'aquesta.

2. Superar la condició de finca mínima serà necessari per poder construir una nova edificació. Al Sòl no urbanitzable 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 que 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 l'efecte 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 qual 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, pel qual es fixa la unitat mínima forestal, 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 de ser 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 limitacions següents:

a. En general, el màxim desnivell entre el terreny ja transformat i el que pugui es entendre com a terreny original serà d'1,50 m. per sobre o per sota d'aquell respecte d'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 d'1,50 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 talussos resultants de les esplanacions en l'interior de la finca s'escalonaran en trams d'1,50 m d'alçada màxima.

d. Els talussos 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, ni que es prevegin formats amb gabions 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 se 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 construiran de manera 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 Conreria - Sant Mateu - Céllecs, 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 aquest, d'un sistema vegetal superior, que són els boscos del Sòl no urbanitzable.
2. Es considera vegetació singular, aquell conjunt d'elements vegetals que caracteritzen de manera 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 Sòl no urbanitzable, 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 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 aquesta 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 l'efecte 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 Sòl no urbanitzable són les següents:
 - a. Les edificacions noves, existents, o ampliacions d'aquestes, destinades a habitatge associat a l'ús admès al Sòl no urbanitzable.
 - 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 Sòl no urbanitzable 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 Sòl no urbanitzable com ara les proteccions de les línies elèctriques d'alta tensió que creuen el Sòl no urbanitzable, les servituds de pas o de reg existents entre diferents finques, etc.

Article 96. Separacions mínimes

1. És la distància a què poden situar-se edificacions, dins una finca, respecte dels 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; límits de partició entre finques, etc).
 - b. El tipus d'edificació concret (edificacions existents o ampliacions d'aquestes, 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 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 Sòl no urbanitzable.

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. Es mesurarà verticalment en tot el contorn de l'edificació, inclosa la coberta en el cas de coberta inclinada, i només 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 amb pendent < 30% (màxim total de 6 m)
2 (PB +1 PP)	6,50 m + pla de coberta amb pendent < 30% (màxim total de 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 Sòl no urbanitzable. Tanmateix, i amb caràcter general, afecta la imatge externa del volum arquitectònic de les edificacions. Com criteri general de composició de les façanes, caldrà mantenir una relació del buit respecte del ple no superior a 1:4 i, així mateix, de compondre les obertures a façana amb una directriu principal vertical.
2. De manera general s'estableix que totes les edificacions s'integraran el millor possible en el conjunt de l'entorn rural en el qual seran edificades i han de ser coherents amb el paisatge en el qual estan ubicades.
3. De manera 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 manera 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 Sòl no urbanitzable, s'aplicaran les determinacions dels paràmetres d'edificació referits a l'edificació establerts en el capítol anterior d'aquest mateix títol.

CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS**SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS****Article 102. Classificació dels usos**

1. A l'efecte d'aquest POUM i del planejament derivat que es desenvolupi amb posterioritat, 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, ateses 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, Sòl urbanitzable i Sòl no urbanitzable:

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 d'aquest. 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, 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, Sòl urbanitzable i Sòl no urbanitzable:

- 1a. Habitatges unifamiliars independents.
- 1b. Habitatges unifamiliars agrupats, amb accessos independents i espais comuns (aparcaments, jardins comunitaris, etc).
- 1c. Habitatges plurifamiliars.
- 1d. Residencial col·lectiu: Residències d'estudiants, albergs, hotels, hotel apartament, establiment d'apartaments turístics, hostals i pensions.
- 1e. Establiment de turisme rural.
- 1f. Habitatges agrícoles. Per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge lligat a una explotació al Sòl no urbanitzable 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 m².

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

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

Els usos comercials admesos a cada zona resten subjectes a la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials) o la normativa sectorial que la substitueix.

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 dels altres usos i, en especial, respecte de 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. Religió: 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 de la seva classificació, seran admissibles sempre que 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 dels altres usos específics que puguin establir-s'hi.

2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no 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, 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

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

1. En Sòl urbà, 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, els plans parcials urbanístics 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 el POUM regula els usos, ateses a la funció urbanística i la permissibilitat d'aquests, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les quals es divideix el Sòl no urbanitzable.

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 que 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 condicions següents:

a. En el Sòl urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:

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

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

c. En el Sòl no urbanitzable, 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 no 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 manera 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i en els articles 61 i 62 de Reglament de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS

Article 111. Classificació d'usos segons la seva activitat

1. Pel que fa a l'emplaçament dels usos i de la seva compatibilitat entre ells, aquest 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 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 situacions següents:

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 paràmetres següents:

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 urbanístics, en el Sòl urbanitzable, els plans especials, en el Sòl urbà i en el Sòl no urbanitzable, i els plans de millora urbana al Sòl urbà, 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 assenyalava 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, 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 cada habitatge de superfície superior a 120 m² de superfície construïda.

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

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

4. Hotels i assimilables:

- a. Establiments de 4 i 5 estrelles: una plaça per cada tres habitacions.
 - b. Establiments de 3 estrelles: una plaça per cada 5 habitacions.
 - c. Resta d'establiments: una plaça per cada 6 habitacions.
5. Restauració i recreatiu: una plaça per cada 10 persones o fracció d'aquest mòdul d'aforament.
 6. Industrial: una plaça per cada 150 m² o fracció de superfície construïda.
 7. Magatzems: una plaça per cada 300 m² de superfície construïda.
 8. Cultural:
 - a. Teatres, auditoris, cinemes i similars: una plaça per cada 15 localitats o fracció d'aquest mòdul.
 - b. Biblioteques, museus, centres cívics, centres universitaris, etc: una plaça per cada 100 m² de superfície construïda.
 9. Sanitarioassistencials: una plaça per cada quatre llits o fracció d'aquest mòdul.
 10. Instal·lacions esportives: una plaça per 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 de l'assenyalat anteriorment en aquest article.
 12. En el supòsit 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 50 m² construïts.

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

1. Causes de la grandària:

a. A les zones de Casc Antic i tipus d'ordenació segons alineació 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, només 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 9 m, 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, atesos les condicions de la parcel·la, la ubicació en la trama urbana o l'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, apuntalaments 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 no 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.

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 condiona 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 urbanística 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, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística general vigent d'aplicació, en Sòl urbà, Sòl urbanitzable i Sòl no urbanitzable.

Dins el Sòl urbà, es diferencia entre Sòl urbà consolidat i Sòl urbà no consolidat.

Així mateix, dins el Sòl urbanitzable, es diferencia entre Sòl urbanitzable delimitat i Sòl urbanitzable no delimitat.

També, dins el Sòl urbanitzable, 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.

2. La delimitació de la classificació de sòl es grafia en el plànol d'ordenació sèrie P.2, 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 es convertirà en Sòl urbà a través de l'execució del planejament derivat segons la legislació urbanística vigent d'aplicació).

5. El Sòl no urbanitzable 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 amb 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 P.8 a escala 1:2.000, i més concretament, als plànols de la sèrie P.9 a escala 1:1.000.

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

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 tant aquells sòls 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 Sòl urbà, les zones i subzones, els sistemes i els polígons d'actuació urbanística per al posterior desenvolupament urbanístic es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie P.8 a escala 1:2.000.

2. L'ordenació detallada d'aquest Sòl urbà s'especifica en els plànols de la sèrie P.9 a escala 1:1.000.

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 Sòl urbà s'assenyalen i delimiten polígons d'actuació urbanística i també plans. Les condicions d'ordenació i gestió dels esmentats polígons d'actuació urbanística i plans es detallen en els annexes normatius que s'adjunten a aquesta normativa.

Article 125. Regulació del Sòl urbà

1. El Sòl urbà delimitat per aquest POUM es regularà per les determinacions que s'estableixen en aquestes NNUU i en els seus annexos 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**

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

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 de l'ús residencial del seu entorn. En aquests sectors el POUM determina la seva gradual transformació, mitjançant l'execució directa de polígons d'actuació urbanística.

Els sectors de transformació i reestructuració urbana són els següents:

Codis	Denominacions
PAU	Balears
PAU	Cal Pere Català
PAU	Catalunya
PAU	Salvador Riera
PAU	Sants Màrtirs
PAU	Vallmar
PAU	Riera de Vilassar (gestió)
PAU	Can Nolla (gestió)

b. Sectors de millora urbana:

Comprèn sectors de la població existent en els quals el POUM determina la redacció d'un Pla de millora urbana 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:

Codis	Denominacions
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 urbanística i els plans de millora urbana 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 sobre la base de 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 P.9, 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

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 urbanística 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 urbanística delimitats expressament pel POUM o planejament derivat.

Aquest POUM conté la delimitació dels polígons d'actuació urbanística, 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 urbanística serà aquell que defineixi la fitxa corresponent a cada Polígon d'actuació urbanística inclosa a l'Annex Normatiu 1 Sòl urbà sens perjudici de la procedència de l'aplicació del sistema d'expropiació, quan la Junta de Compensació o si escau, el propietari únic de tots els terrenys del Polígon d'actuació urbanística, 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, a l'efecte 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·latòria d'un Polígon d'actuació urbanística 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 urbanística

1. El POUM delimita diversos polígons d'actuació urbanística 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 urbanística vénen grafats en el plànol d'ordenació sèrie P.8 a escala 1:2.000.

3. Cadascun dels polígons d'actuació urbanística 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 urbanística.
- 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 urbanística i els usos compatibles.

d. Condicions de gestió i execució. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació que el POUM 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

1. Aquest POUM delimita el Sòl urbanitzable en el plànol d'ordenació sèrie P.2, 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 P.8 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

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 parcials 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.

Article 131. Vacant

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE AMB PLANEJAMENT APROVAT DEFINITIVAMENT

Article 132. Desenvolupament del POUM en Sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament

1. D'acord amb el previst a l'apartat 3 de l'article 9 d'aquestes NNUU, aquells sectors classificats com a Sòl urbanitzable 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 i que aquest POUM recull són els següents:

Codis	Denominacions
PPU-1	Matagalls
PPU-7	Can Tarrida
PPU	La Cisa

La delimitació de l'àmbit que abasten aquests plans parcials urbanístics o especials ve grafiat en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6 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 parcials urbanístics i especials aprovats definitivament:

1. 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.

Article 133. Execució del Pla en Sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament que es manté vigent

1. En el Sòl urbanitzable amb planejament aprovat definitivament 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 què 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**Article 134. Definició**

Aquest POUM classifica com a Sòl urbanitzable delimitat aquells sòls que han de ser objecte d'urbanització preferent amb subjecció a la redacció i aprovació dels plans parcials 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 P.6 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 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 de sòl d'aprofitament privat.
 - c. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, pel que fa 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 P.8 a escala 1:2.000 grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i es concretaran per tant en els plans parcials 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
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

1. En el Sòl urbanitzable delimitat el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials 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 manera independent dels sectors.
2. Els diferents sectors que aquest POUM delimita en el Sòl urbanitzable són els següents:

Codis	Denominacions
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 parcials urbanístics podran completar les previsions establertes en aquest POUM però no modificar-les.
5. Els plans parcials 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 no 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 parcials 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

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 parcials 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 contretes 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 d'aquest 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

Article 138. Definició

Aquest POUM classifica com a Sòl urbanitzable no delimitat aquells sòls que no han de ser 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 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 P.6 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 especificacions següents:
 - 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

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.
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 no 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

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 141. Definició i objectius

1. El Sòl no urbanitzable comprèn aquells terrenys que, atès 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 amb la ciutat.
2. En concret les finalitats del POUM en la regulació del Sòl no urbanitzable 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 manera 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.

Article 142. Delimitació i ordenació del Sòl no urbanitzable

1. Aquest POUM delimita el Sòl no urbanitzable en el plànol d'ordenació de la sèrie P.2. Règim jurídic del sòl, a escala 1:10.000.

2. Les qualificacions del Sòl no urbanitzable, es delimiten en els plànols d'ordenació de la sèrie P.7, a escala 1:10.000. Així mateix, s'hi grafien aquells sectors que aquest POUM defineix i delimita per ser desenvolupats mitjançant un Pla especial.

3. A més, aquest POUM subclassifica 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 - Céllecs 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 no urbanitzable.

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 - Céllecs, 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, sens 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 dins l'EIN La Conreria - Sant Mateu - Céllecs, 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

1. Aquest POUM defineix uns elements bàsics del Sòl no urbanitzable 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 manera genèrica i bàsica en els articles següents, sens 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 dins el capítol de paràmetres específics del Sòl no urbanitzable.

4. Queden prohibides les divisions i/o segregacions de terrenys en Sòl no urbanitzable 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 d'aquest 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.
- 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 de la qual s'ha realitzat la segregació.

6. Les finques que no compleixin la condició de finca mínima són inedificables amb caràcter general.

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 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Les condicions d'ús i d'intervenció en aquestes edificacions seran regulades en el corresponent Pla especial urbanístic 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 es derivin de l'article 47.3 i de la disposició transitòria quinzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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 manera general a la secció tercera d'aquest capítol III, a més dels específics corresponents a cada zona. Tot això sens 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 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, a l'efecte 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 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 dins 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 amb posterioritat 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 a l'efecte del nucli de població, en els supòsits de nova edificació, dins el 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 amb la 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. 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 NNUU relatiu al sistema viari.

3. Totes les construccions se 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 poden desenvolupar-lo, en els plans de gestió forestals o programes de l'Administració corresponent 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 - destinació, 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, etc) 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 amb el caràcter de les zones on està situat, així com, els usos als quals 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, bé l'aprovació d'un Pla especial urbanístic, 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 de 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·liï.

En el cas que es tracti de l'obertura d'un nou camí en zona forestal, a més 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 només 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 només podrà portar-se a terme, sempre que 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, vénen 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 P.8 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 m, comptats a partir de la llera dels torrents i les rieres. Tot això, sens 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 P.8 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, 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 amb 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, sens 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 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 del 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 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 sens 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 se 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

Article 152. Desenvolupament del POUM en Sòl no urbanitzable

1. Les determinacions sobre el Sòl no urbanitzable contingudes en aquest POUM, són d'aplicació immediata.

2. No obstant això, es podran tramitar plans especials per al desenvolupament del Sòl no urbanitzable, 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 amb el 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 urbanístic 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, hauran de justificar expressament l'observació de les determinacions d'aquest POUM.

6. Tot això, sens 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

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, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals en les àrees d'influència de carreteres, o la 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

Article 154. Disposicions generals

1. Les intervencions en Sòl no urbanitzable hauran d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què 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'inclouin en el Catàleg de masies i cases rurals, amb les limitacions que s'estableixin en el Pla especial urbanístic 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, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. En qualsevol cas, no es podran autoritzar nous habitatges vinculats, únicament, a una explotació forestal.

2. Els habitatges 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:

a. L'ampliació o construcció d'un habitatge en Sòl no urbanitzable 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 compostat amb l'edificació existent, bé reformant cossos d'edificació annexos, bé 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, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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

a. Magatzems: 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.

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 de tota la resta d'edificis àdhuc els situats en finques veïnes fins un radi de 100 m, amb l'especificació de l'ús de cadascun i la localització respecte de totes les vies d'aigua existents en un radi de 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 perimètrics de fondària o alçària superior a 1 m.

Les construccions pel conreu protegit (hivernacles) en Sòl no urbanitzable 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 aprofitant-la per a futurs recs dirigint-la cap a cisternes, dipòsits o basses. En cap cas no 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. Només podran autoritzar-se edificacions i instal·lacions d'interès públic seguint el previst a la legislació sectorial vigent d'aplicació sempre que 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 manera 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 declarin 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 l'efecte 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 la minoració 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 no podrà ser inferior a 20 m. El Pla especial urbanístic 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 no 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 se situï i amb les determinacions d'aquest POUM per la zona que es tracti, i comprendrà un estudi economicofinancer 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 amb l'entorn.

i. Caldrà també incorporar un estudi d'avaluació de l'impacte de la construcció i instal·lació en el medi on se 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 què 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 desmantellament de les instal·lacions en el cas de cessament de l'activitat, d'acord amb l'establert en l'article 59.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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 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 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 se 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 urbanístic 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 no puguin actuar fora del perímetre definit a l'efecte. En aquelles zones on aquest POUM classifica aquest ús com a condicionat, aquestes només 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 qual s'instal·li. Així mateix, caldrà preveure de manera 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

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 se situï. El Pla especial urbanístic 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 urbanístic, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, és possible limitar a un termini temporal les llicències que s'atorguin en Sòl no urbanitzable, anteriorment a l'aprovació del Pla especial urbanístic de les instal·lacions de telecomunicacions.

Article 162. Creuament del Sòl no urbanitzable per línies aèries de transport elèctric d'alta i mitja tensió

1. En 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 d'aquestes 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 se situen.

4. En els plànols d'ordenació P.3 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 P.8 a escala 1:2.000 i més concretament als plànols de la sèrie P.9 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 sens perjudici del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin 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 amb l'ordenació urbanística, però no afecta el seu règim jurídic, que és el mateix en ambdós casos.

4. En els plànols d'ordenació de la sèrie P.3 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 P.8 a escala 1:2.000 i en els de la sèrie P.9 a escala 1:1.000 es delimiten, a més a més, els sistemes locals que completen aquesta estructura.

5. En els diferents sectors de desenvolupament delimitats en el Sòl urbà, Sòl urbanitzable i Sòl no urbanitzable, s'identifiquen amb la corresponent clau alfanumèrica entre parèntesis (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 i Sòl no urbanitzable 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 d'aquests són els següents:

SISTEMA DE MOBILITAT:

Subsistema de comunicacions: clau C

Subsistema d'aparcaments: clau P

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 què 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 vénen grafiats en els plànols de la sèrie P.8 a escala 1:2.000.

3. En aquells casos en què 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 vénen grafiats i definits en els plànols d'ordenació de la sèrie P.8 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 dels sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del POUM sobre els sistemes s'efectuarà d'acord amb que disposa aquest capítol i els que regulen específicament cadascun dels sistemes.

2. Les previsions del POUM respecte dels sistemes, en el Sòl urbanitzable i en el Sòl no urbanitzable es desenvoluparan a través de plans especials o, atès el cas, a través dels corresponents plans parcials urbanístics dels sectors de Sòl urbanitzable amb els que estiguin relacionats.

3. El POUM preveu necessàriament el desenvolupament, mitjançant el corresponent Pla especial del sistema següent:

- Pla especial urbanístic integral de les vores de l'autopista.

4. Així mateix, es requerirà la tramitació d'un Pla especial 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 què se situïn, d'acord amb el que es determina en aquest 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, 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 urbanística, 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 m 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 urbanístic 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 de la Llei d'urbanisme.

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 sens 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 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.

c. 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 banda i banda de l'eix definit pel traçat soterrat d'aquestes.

3. En qualsevol cas, la legislació sectorial a què 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 que 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.

CAPÍTOL TERCER. SISTEMA DE MOBILITAT

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES

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 de comunicacions vials: | clau C |
| - Subsistema d'aparcaments: | clau P |

Article 174. Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions generals del sistema de mobilitat corresponents a cadascun dels subsistemes definits a l'article anterior, sens perjudici de l'aplicació del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent d'aplicació que afecti 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	Claus
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 P.8 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 P.8 a escala 1:2.000 i més detalladament als plànols de la sèrie P.9 a escala 1:1.000.

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 P.8 a escala 1:2.000.

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 P.9 a escala 1:1.000 i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.8 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 parcials urbanístics ajustaran la xarxa viària necessària pel seu desenvolupament d'acord amb les que són determinacions fonamentals de traçat grafiades als plànols de la sèrie P.8 a escala 1:2.000. Els plans parcials urbanístics 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 s'estarà al que s'estableix al capítol tercer del títol quart d'aquestes NNUU, 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 règim de protecció que estableix el capítol I del títol IV del Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres, o la normativa que el substitueixi.

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 de 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.

4. En la zona de reserva viària, en Sòl no urbanitzable, no es permetrà cap nova edificació ni moviments de terres.

Article 181. Publicitat

1. La col·locació de rètols 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 s'hauran de sotmetre 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 rètols o altres elements de publicitat o propaganda que per la seva 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 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, tant 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	Claus
Aparcaments soterrats	Ps
Aparcaments d'esplanada	Pr
Aparcaments construïts en alçada	Pp
Espai lliure associat a l'aparcament	P0
Aparcaments 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 urbanístic.

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 manera 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 P.9 a escala 1:1.000 i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.8 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 qual 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 desenvolupar aquelles determinacions específiques que es prevegin per a cada cas.

SECCIÓ QUARTA

Article 190. Vacant

Article 191. Vacant

Article 192. Vacant

Article 193. Vacant

Article 194. Vacant

Article 195. Vacant

CAPÍTOL QUART. SISTEMA D'ESPais LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES**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 el 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, bé en el subsistema de parcs i jardins (clau V), bé en el subsistema hidrològic (clau H) en una de les categories següents:

SISTEMA D'ESP AIS LLIURES		
		Claus
Subsistema de 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)
		Claus
Subsistema hidrològic		
		H
Categories	Rieres	Hr
	Torrents	Ht
	Làmines d'aigua	He
	Fonts	Hf
	De nova creació	(H)

Article 197. Regulació

Aquest POUM estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les respectives matèries que afectin 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'article 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 bé directament, bé indirectament en règim de concessió administrativa.

b. Es podrà admetre temporalment i provisionalment la instal·lació de fires, circs i atraccions, sempre que 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'article 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 parc com casetes de jardineria i similars i, també, edificacions vinculades als usos del parc com glorietses, etc. Les edificacions o instal·lacions al servei dels usos admesos dins les places i jardins urbans hauran d'acomplir les determinacions següents:

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 manera que el forjat superior deixarà, fins la rasant definitiva de l'espai lliure, espai suficient per a 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 està delimitat als plànols de la sèrie P.8.

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 què 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 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 se 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 - Céllecs s'ajustaran a les seves determinacions, o si escau es proposarà la modificació d'aquestes, 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: sociocultural. S'admeten altres usos sempre que 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 urbanístic.

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 d'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 diversos.
 - 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 m d'alt respecte de la cota original del terreny.
 - No es podrà edificar en els turons ni transformar-ne les condicions naturals més que per 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 d'aquest, com són l'accés rodat i de vianants, 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 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 urbanístic 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 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 què 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 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 d'agrícola amb

la 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 sociocultural.

S'admeten aquests usos sempre que 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 d'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, és 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, constitueixen el domini públic hidràulic de l'Estat, amb les excepcions expressament establertes en aquesta Llei:

1. Les aigües continentals, tant les superficials com les subterrànies renovables amb independència del temps de renovació.

2. Les lleres de corrents naturals, contínues o discontinües.

3. Els llits dels llacs y llacunes i els dels embassaments superficials en lleres públiques.

4. Els aqüífers, a l'efecte dels actes de disposició o d'afecció dels recursos hidràulics.

5. Les aigües procedents de la dessalació d'aigua 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) a l'efecte 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, sens 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 5 m d'amplada, aquesta zona de servitud de 5 m s'aplica des del DPH. Per determinar aquest cal fer un càlcul o simulació hidràulica amb el Q3-5. Quan 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 a les zones de reserva i cabals de càlcul com a previsió de defensa de les avingudes habituals al Maresme.

3. De manera 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 manera controlada realitzant l'abocament, bé a un dipòsit regulat, bé 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 d'aquesta, 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 què 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 això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut de les escorrenties d'aigua, de manera 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:

Categories	Claus
Esportiu	Ee
Cultural	Ec
Docent	Ed
Sanitari	Es
Assistencial	Ea
Administratiu	Eg
Funerari	Ef
Mercat	Em
Transport	Et
Religiós	Ej
Lliure	Ei
De nova creació	(E)

Article 220. Titularitat

1. Els sòls que aquest 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 equipament 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 què 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 urbanístic 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, bé mantenir-los com a lliures (clau EI), bé 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 dins el subsistema de dotacions comunitàries delimitat en aquest POUM. Atesa 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 aquelles 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. Atesa 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 d'aquest. 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 d'1 m² sostre/m² 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 confrontant.

- 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 què 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 de 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 això, 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 ser 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 quals 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 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 NNUU, 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 allò que s'estableix en l'article 34.3 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i les limitacions detallades en l'apartat anterior.
4. L'habitatge dotacional, segons estableix Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació urbanística 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 NNUU.
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 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	Claus
Aigua	Sa
Telecomunicacions	St
Energia elèctrica	Se
Gas	Sg
Residus sòlids	Sr
Depuració d'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 aquestes, definides pel subsistema de dotacions comunitàries.
2. Tanmateix, es respectaran les condicions següents:
 - a. L'índex d'edificabilitat net serà d'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 se sistematitzaran com a espais lliures enjardinats, associats a la instal·lació o servei.
 - d. En Sòl urbà i en Sòl urbanitzable 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 la protecció de sistemes. Aquest espai serà no edificable.

Article 236. Ordenació mitjançant plans especials

La modificació d'un ús concret existent dins 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 dins els compatibles en el sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics.

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 sobre la base de dos components: els usos generals i la forma o ordenació bàsica de l'edificació.
3. Els diferents sectors se subdivideixen en zones, en les quals el POUM regula de manera detallada, entre d'altres, les condicions de parcel·lació, edificació i ús.
4. Les zones se 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 amb els 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 manera 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 urbanístics, en del Sòl urbà pendent de la redacció de plans de millora i urbana 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:

Claus	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 contínua)
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	Residencial col·lectiu, restauració i lleure
08r	Religiós i funerari
08z	Altres serveis vinculats a les dotacions

Claus	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 m ²
52	175 m ² < parcel·la < 250 m ²
53	250 m ² < parcel·la < 400 m ²
54	400 m ² < parcel·la < 500 m ²
55	500 m ² < parcel·la < 800 m ²
56	800 m ² < parcel·la < 1.000 m ²
57	Parcel·la > 1.000 m ²
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	Religió i funerari

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 hoteler, 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:

Hàbitat 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 P.9 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 tipus 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 què 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 tipus d'ordenació segons alineació a vial:

- Parcel·la mínima ja que no és definitòria del model.
- Percentatge d'ocupació.
- Índex d'edificabilitat net.

4. Els paràmetres bàsics s'hauran de modificar mitjançant la modificació puntual de les NNUU 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 urbanístics, plans especials, etc) 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* és indicativa, però es grafia, en línia discontinua, en els plànols a 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 que 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 amb els paràmetres numèrics de les zones i subzones i amb concordança amb els paràmetres bàsics establerts en cada sector.

A l'efecte 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 DEL SÒL NO URBANITZABLE**Article 243. Definició i zones**

1. Comprèn els sòls no urbans que conformen la major part del municipi de Vilassar de Dalt. La diferent divisió en zones dins aquest àmbit zonal general correspon als diferents usos del sòl no urbanitzable.

S'identifica, amb la clau 0, en els plànols d'ordenació.

2. S'estableixen les zones següents:

	Claus del POUM	Equivalències amb les claus de les NNSSPP de 1992	Equivalències amb les claus del PEIN
Zona de sòl forestal	Clau 02	Clau 12. Forestal	Zona forestal (clau 1) Zona forestal de recuperació (clau 2)
Zona de sòl agrícola	Clau 03	Clau 11. Agrícola	Zona agrícola i d'espais oberts (clau 3)
Zona de sòl rural	Clau 05	Clau 10. Rural o rústic	
Zona de 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 de ser preservats de qualsevol activitat que pugui perjudicar les seves condicions forestals.

La finalitat de l'ordenació d'aquests sòls és assegurar 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, amb la clau 02, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir noves subzones en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM i la seva equivalència amb el Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria - Sant Mateu - Céllecs (PEPMNCSMC) són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Forestal natural	02.a (equival a la clau 1 del PEPMNCSMC)
Forestal de recuperació	02.b (equival a la clau 2 del PEPMNCSMC)
Forestal comuna	02.c (equival a les NNSSPP de 1992)

A la zona forestal natural amb la clau 02.a s'aplicarà la regulació de la clau 1 del PEPMNCSMC, que té una regulació destinada a garantir la conservació dels ecosistemes forestals.

A la zona forestal de recuperació amb la clau 02.b s'aplicarà la regulació de la clau 2 del PEPMNCSMC, que té una regulació destinada a garantir el manteniment de la coberta forestal.

A la zona forestal comuna amb la clau 02.c s'aplicarà la regulació següent:

CVE-DOGC-A-13268001-2013

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 02.c:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Finca	Article 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tenen per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dins la zona 05. En cap cas les noves parcel·les no seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM
Finca mínima	Article 88	Unitat mínima d'explotació forestal: 25 ha La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no 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 aquest efecte també constituirà nucli rural l'existència de més de 4 edificacions 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 quan per al 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 En qualsevol cas la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions Els límits de les noves finques resultants hauran de ser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars
Adaptació topogràfica del terreny	Article 89	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
Tanques	Article 90	No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m
Sòl lliure de la finca	Article 91	
Masses arbrades i vegetació singular	Article 92	
Unitat d'explotació productiva	Article 93	

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions d'habitatge forestal de la zona 02.c:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 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 A 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	Article 97	S'admeten només les obres de reparació i consolidació
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m (3,50 m i 3 m, respectivament) El nombre màxim de plantes és de PB +1 PP
Composició de façana i volum	Article 100	
Altres paràmetres	Article 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.

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Magatzems i altres edificacions de la zona 02.c:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	Aquestes edificacions no residencials, tant les de nova planta com les ampliacions, s'admeten exclusivament en els supòsits següents: 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	Article 96	A camins: 25 m A sistema hidrològic: 25 m A partions amb finques veïnes: 25 m
Edificabilitat màxima	Article 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents, sempre que l'ampliació no sigui superior al 30% de la ja existent i ajustades als paràmetres establerts per a les noves construccions
Volum edificable màxim	Article 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents, sempre que 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	Article 99	6,50 m (PB). Per sobre d'aquesta alçada només 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	Article 100	Les noves edificacions hauran de ser concordants amb les preexistents de la zona
Altres paràmetres	Article 101	Caldrà justificar que els accessos i terrenys annexos 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	Es realitzaran de manera que permetin la conservació i millora de les masses arbòries existents i que potenciïn la repoblació de les àrees desforestades 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 Les repoblacions forestals es portaran a terme amb espècies autòctones
----------------------------	--

5.2. Protecció de la biocenosi i el paisatge de la zona 02.c:

Condicions generals	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 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 qual estan ubicades Les aigües residuals seran abocades sempre prèvia depuració, a l'efecte d'evitar contaminacions a la capa freàtica o en els llits superficials
----------------------------	--

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 hauran d'assenyalar els tipus de camins i si són públics o privats</p> <p>No es permetrà, 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 2 m, desforestació o modificació del règim d'escorrenties que comporti erosió del sòl</p> <p>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
Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (3)	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge forestal
Condicionat (2)	Condicionat (5)	Dominant (6)	Compatible amb l'existent

Altres usos
Condicionat (4)

(1) Els usos educatiu, assistencial i sociocultural estaran condicionats a què desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per a aquesta zona i que estiguin relacionades amb l'ús forestal i amb 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) Els usos hotelers i de restauració vénen condicionats a la rehabilitació de les edificacions existents i al Pla especial corresponent que reguli els usos i els serveis necessaris. Únicament s'admetran en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte de les quals aquest ús estigui explícitament admès, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Decret legislatiu 1/2010.

(4) L'admissió d'altres usos compatibles s'haurà de fer per mitjà de la tramitació i l'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'estableix 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.

(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 restarà condicionat al que s'estableixi en els articles 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 el seu ús preferentment de conreu que tenen a l'actualitat.

S'identifica, amb la clau 03, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir noves subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Zona agrícola d'entorn natural	03.a (equival a la clau 3 del PEIN)
Zona agrícola comuna	03.b (equival a la clau 11 de les NNSSPP de 1992)

A la zona agrícola d'entorn amb la clau 03.a s'aplicarà la regulació de la clau 3 del PEIN, que té una regulació destinada a regular l'activitat agrícola, així com els entorns de masies i altres espais de caràcter obert.

A la zona agrícola comuna amb la clau 03.b s'aplicarà la regulació següent, que té com a objectiu garantir la continuïtat de les explotacions agràries, la seva promoció i el seu desenvolupament.

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 03.b:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Finca	Article 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tinguin per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dins la zona 05. En cap cas les noves parcel·les no seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM
Finca mínima	Article 88	En general, 2 ha La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima de conreu Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli rural. A aquest efecte també constituirà nucli rural l'existència de més de 4 edificacions 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 quan per al 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 En qualsevol cas, la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions Els límits de les noves finques resultants hauran de ser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars
Adaptació topogràfica del terreny	Article 89	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
Tanques	Article 90	No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m
Sòl lliure de la finca	Article 91	
Masses arbrades i vegetació singular	Article 92	
Unitat d'explotació productiva	Article 93	

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per a habitatge agrícola:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 96	A camins rurals: en general, 10 m (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5 m, atesos l'orientació i el desnivell de les finques respecte de 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 A 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	Article 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	Article 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 m i 3 m, respectivament) El nombre màxim de plantes és de PB +1 PP
Composició de façana i volum	Article 100	
Altres paràmetres	Article 101	

4.2. Noves edificacions d'habitatge agrícola:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 96	A camins: 10 m A sistema hidrològic: 10 m A partions amb finques veïnes: 5 m
Edificabilitat màxima	Article 97	250 m ²
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m. (3,50 m i 3 m, respectivament) El nombre màxim de plantes és de PB +1 PP
Composició de façana i volum	Article 100	
Altres paràmetres	Article 101	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Magatzems agrícoles i ramaders:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	Aquestes edificacions no residencials, tant les de nova planta com 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	Article 96	A camins: 10 m A sistema hidrològic: 10 m A partions amb finques veïnes: 5 m
Edificabilitat màxima	Article 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents, sempre que 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	Article 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents, sempre que el volum total resultant no superi els 1.000 m ³ , amb una ocupació màxima de 200 m ²
Ocupació màxima d'una finca	Article 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 100	6,50 m (PB), referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Per sobre d'aquesta alçada només s'autoritzen fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques
Composició de façana i volum	Article 101	Les noves edificacions hauran de ser concordants amb les preexistents de la zona
Altres paràmetres	Article 95	

4.4. Instal·lacions per al conreu protegit (hivernacles o umbracles):

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	Les edificacions dedicades al conreu intensiu d'horta o flor no seran considerades edificacions permanents, quan siguin desmuntables i no tinguin fonaments ni murs perimètrics. La resta d'edificacions es consideren permanents i, per tant, queden sotmeses a llicència d'edificació En totes aquestes edificacions de conreu protegit no es permetrà cap altre ús aliè a l'activitat agrícola que s'hi desenvolupi 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 de ser utilitzades per al reg, mitjançant dipòsits
Separacions mínimes	Article 96	A camins: 3 m A sistema hidrològic: 5 m A partions amb altres parcel·les: si es tracta d'una mateixa explotació agrícola, 0 m. Si la parcel·la correspon a una altra explotació, 0 m, sempre que hi hagi mutu acord amb el veí; en cas contrari, 3 m
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 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	Article 101	
Altres paràmetres	Article 95	Superfície màxima per hivernacle: 0,50 ha

4.5. Granges agrícoles:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 96	A camins: 20 m A sistema hidrològic: 20 m A partions amb finques veïnes: 20 m
Edificabilitat màxima	Article 97	600 m ²
Volum edificable màxim	Article 97	3.000 m ³
Ocupació màxima d'una finca	Article 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 100	6 m (PB)
Composició de façana i volum	Article 101	Longitud màxima de la façana: 50 m
Altres paràmetres	Article 95	

5. Condicions d'ús de la zona 03.b:

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Condicionat (6)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Compatible	Condicionat (1)	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge agrícola
Dominant	Condicionat (4)	Compatible	Condicionat (5)

Altres usos
Condicionat (3)

(1) Els usos educatiu, esportiu, assistencial i sociocultural estaran condicionats a què desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per a 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 cas de la necessitat de noves edificacions relacionades amb aquests usos, seran les mínimes i imprescindibles amb el compromís del desmantellament d'aquestes a la finalització de l'activitat, així com la limitació de la llicència municipal a l'activitat proposada.

(2) Els usos hotel·ler, de restauració i de turisme rural vénen 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'admetran en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte de les quals aquests usos estiguin explícitament admesos, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Decret legislatiu 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 en els articles d'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 restarà condicionat al que s'estableixi 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 el benentès que els seus ocupants acreditin el seu treball en l'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 a 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 de manteniment.

S'identifica, amb la clau 05, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir noves subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 05:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Finca	Article 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tenen per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dins la zona 05. En cap cas les noves parcel·les no seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM
Finca mínima	Article 88	En general, 3 ha La divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima de conreu Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli rural. A aquest efecte també constituirà nucli rural l'existència de més de 4 edificacions 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 quan per al 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 En qualsevol cas, la simple divisió de finques existents no dóna dret a noves edificacions Els límits de les noves finques resultants hauran de ser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars
Adaptació topogràfica del terreny	Article 89	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
Tanques	Article 90	No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m
Sòl lliure de la finca	Article 91	
Masses arbrades i vegetació singular	Article 92	
Unitat d'explotació productiva	Article 93	

4. Paràmetres referits a l'edificació:

4.1. Edificacions existents o ampliacions per a habitatge rural:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 96	A camins rurals: en general, 10 m (aquesta dimensió podrà reduir-se fins a 5 m, atesos a l'orientació i el desnivell de les finques respecte de 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 A 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	Article 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	Article 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m (3,50 m i 3 m, respectivament) El nombre màxim de plantes és de PB +1 PP
Composició de façana i volum	Article 100	
Altres paràmetres	Article 101	

4.2. Noves edificacions d'habitatge rural:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 96	A camins: 10 m A sistema hidrològic: 10 m A partions amb finques veïnes: 5 m
Edificabilitat màxima	Article 97	250 m ²
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 99	L'alçada màxima de l'habitatge serà de 6,50 m (3,50 m i 3 m, respectivament) El nombre màxim de plantes és de PB +1 PP
Composició de façana i volum	Article 100	
Altres paràmetres	Article 101	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Edificacions auxiliars:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	Aquestes edificacions no residencials, tant les de nova planta com 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	Article 96	A camins: 10 m A sistema hidrològic: 10 m A partions amb finques veïnes: 5 m
Edificabilitat màxima	Article 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents, sempre que 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	Article 97	S'admeten edificacions no residencials de nova planta i ampliacions de les ja existents, sempre que 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	Article 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 100	6,50 m (PB), referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Per sobre d'aquesta alçada només s'autoritzen fumerals, antenes i els elements tècnics de les instal·lacions
Composició de façana i volum	Article 101	Les noves edificacions hauran de ser concordants amb les preexistents de la zona
Altres paràmetres	Article 95	

4.4. Granges:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 95	
Separacions mínimes	Article 96	A camins: 20 m A sistema hidrològic: 20 m A partions amb finques veïnes: 20 m
Edificabilitat màxima	Article 97	600 m ²
Volum edificable màxim	Article 97	3.000 m ³
Ocupació màxima d'una finca	Article 99	2%
Alçada màxima i nombre de plantes	Article 100	6 m (PB)
Composició de façana i volum	Article 101	Longitud màxima de la façana: 50 m
Altres paràmetres	Article 95	

5. Condicions d'ús de la zona 05:

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (2)	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Condicionat (5)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Compatible	Compatible	Compatible	Condicionat (4)

Altres usos
Condicionat (3)

(1) Els usos educatiu, assistencial i sociocultural estaran condicionats a què desenvolupin activitats que no entrin en contradicció amb l'ús dominant definit per a 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) Els usos hotelers, de restauració i de turisme rural vénen 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'admetran en les edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals, respecte de les quals aquests usos estiguin explícitament admesos, d'acord amb l'establert en l'article 47.3 del Decret legislatiu 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 en els articles d'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 restarà condicionat al que s'estableix en els articles 150, 152 i 159 d'aquestes NNUU.

(4) Habitatge limitat a un per cada 3 ha de superfície de finca, amb el benentès que els seus ocupants acreditin el seu treball en l'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 a activitat complementària de l'habitatge ramader.

(6) Ramader, agrícola i forestal, segons la Normativa de la Conselleria d'Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya.

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, amb la clau 08, en els plànols d'ordenació.

2. Les subzones que diferencia aquest 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 regulació següent:

3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 08:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Finca	Article 88	Les úniques parcel·lacions permeses són aquelles que tenen per objectiu adaptar, regularitzar o corregir els actuals límits parcel·laris reconeguts pel POUM dins la zona. En cap cas les noves parcel·les no seran inferiors al 90% de la superfície establerta pel POUM
Finca mínima	Article 88	En general, 1 ha Finca mínima: la divisió o segregació d'una finca només serà vàlida quan no resulti d'ella cap parcel·la d'extensió inferior a aquesta unitat mínima Queda prohibida qualsevol parcel·lació que pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població. A aquest efecte també constituirà nucli de població l'existència de més de 4 edificacions dins un cercle de 500 m de diàmetre 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 quan per al seu accés sigui necessària l'obertura de nous camins o qualsevol altre tipus de via En qualsevol cas, la simple divisió de finques existents no dona dret a noves edificacions Els límits de les noves finques resultants hauran de ser respectuosos amb els elements orogràfics, els accidents naturals del terreny, la separació d'aigües i similars L'àmbit qualificat de sòl dotacional privat, que correspon a les instal·lacions de l' <i>Illa Fantasia</i> , es considera com a parcel·la única i indivisible, amb caràcter general
Adaptació topogràfica del terreny	Article 89	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
Tanques	Article 90	No es permeten les tanques massisses amb una alçada superior a 1 m
Sòl lliure de la finca	Article 91	
Masses arbrades i vegetació singular	Article 92	
Unitat d'explotació productiva	Article 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 abasti la totalitat de l'àmbit d'*Illla Fantasia*, tant en el terme municipal de Vilassar de Dalt, com en el terme municipal 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 del 2%.
- Alçada màxima de 6,50 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 a 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	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge associat
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (3)

Altres usos
Condicionat (2)

(1) L'admissió d'aquests usos restarà sotmesa, en tot cas, al que estableix la legislació urbanística pel que fa als usos en sòl no urbanitzable, en especial als usos hotelers 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 en els articles d'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 restarà condicionat al que s'estableix en els articles 150, 152 i 159 d'aquestes NNUU.

(3) Habitatge associat limitat a un per cada 1 ha de superfície de finca, amb el benentès 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'aquests usos restarà sotmesa, 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 recreatiu, sempre que s'encabeixi en el règim d'ús del sòl no urbanitzable establert a la legislació urbanística vigent, especialment pel que fa a les activitats i als equipaments d'interès públic definits 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 són 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 dins 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 són els següents: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.

S'identifica, amb la clau 1, en els plànols d'ordenació.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les zones següents:

Zona de sòls no edificables:	clau 10
Zona del centre històric:	clau 11
Zona històrica dispersa:	clau 12
Zona de fronts històrics de carrer:	clau 13
Zona de sectors urbanístics desenvolupats:	clau 14
Zona de 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 la clau 10). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació, el pati anterior de parcel·la, el pati davanter de parcel·la, i el pati posterior de parcel·la.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si bé podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en els 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 de formes tradicionals.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA RESIDENCIAL HISTÒRICA**Article 249. Zona del 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 del municipi de Vilassar de Dalt. Caldrà, doncs, limitar les substitucions a les estrictament necessàries per l'obsolescència dels edificis i la impossibilitat de rehabilitació.

S'identifica, amb la clau 11, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat també podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 11:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les substitucions es limitaran a les estrictament necessàries per obsolescència dels edificis i impossibilitat de rehabilitació
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	5 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Agrupació de parcel·les		S'acceptaran, sempre que es pugui justificar la seva integració a l'entorn, amb un màxim de 3

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4. Condicions d'edificació de la zona 11:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 11:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació se situarà sobre l'alineació de carrer, ocupant el 100% del front de parcel·la
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada reguladora ve definida per la cornisa del tram que ha permès 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 en què hi ha edificis catalogats amb nivells A o B. En alguns casos es fraccionarà la façana, atès el fort pendent del carrer
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà i segons els annexos normatius en sectors i polígons de desenvolupament en sòl urbà. 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. 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 se situa la nova edificació. El procediment serà el següent: se sumaran les longituds de façanes de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de planta baixa; es farà idènticament amb les de PB +1 PP i amb les de PB +2 PP. La longitud més gran entre les sumes obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram. Quan el tram determinant del 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: PB +1 PP, 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
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 11:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 11:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 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
Coefficient d'edificació complementari net	Article 60	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	
Densitat d'habitatges	Article 61	1 habitatge per parcel·la Malgrat això, es permetrà el desdoblament de l'habitatge en PB i PP (independents pel que fa a la parcel·la), segons els plànols d'ordenació, i tindrà atorgada una edificabilitat mínima de 180 m ²
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	No és permesa l'ocupació en PB, però sí en planta soterrani Estarà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Quedaran lliures d'edificació
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà L'ocupació permesa del pati, amb construccions auxiliars, no ultrapassarà 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 podrà assolir, en tots els supòsits, els 12 m ²
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
		Superfície Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada d'1,80 m amb productes opacs, alçada mesurada en relació amb la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el 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:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	L'alçada de la planta baixa s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	L'alçada lliure s'ajustarà a la de les construccions veïnes i al conjunt del carrer
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	<p>En els edificis de 2 plantes (PB +1 PP) o menys, es podrà construir un volum de la planta sotacoberta dins el diedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre de façana d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (7,50 m) referida al carrer</p> <p>Als edificis que fan 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 no superarà en 3 m l'alçada reguladora màxima</p> <p>Aquest volum de la planta 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 fan 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 d'1 m, 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 casos 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	<p>Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb volada < 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>La volada màxima d'aquest cossos oberts serà de 60 cm</p> <p>En tot cas, la volada no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm</p>
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Composició de façana	Article 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Condicionat (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Condicionat (4)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (5)

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Amb 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 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'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 de la 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 què 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SEGONA. ZONA HISTÒRICA DISPERSA**Article 250. Zona històrica dispersa. 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 annexos, 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 envolupants. El volum actualment edificat en relació amb 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 nucli antic.

S'identifica, amb la clau 12, en els plànols d'ordenació.

Alguns elements amb aquesta clau estan protegits pel PEPAA 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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Inclou al PEPAA	12a
No inclou al PEPAA	12b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 12:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	La parcel·la existent en el moment de l'aprovació inicial d'aquest POUM no es podrà subdividir si no es tramita el corresponent PMU
Parcel·la mínima	Article 35	
Front mínim de parcel·la	Article 36	
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	

4. Condicions d'edificació de la zona 12:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 12:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	L'edificació se 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
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Es mantindrà la mateixa alçada de les edificacions existents a la parcel·la. En cap punt de la parcel·la l'alçada reguladora no ultrapassarà els 9,50 m corresponents a PB +2 PP
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	En cas que només hi hagi una planta es permetrà assolir dues plantes amb un total d'alçada màxima de 7,50 m. Si es creen noves entre plantes no han de ser compositivament manifestades en façana
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 12:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es respectarà la vegetació d'especial interès existent als espais lliures privats envolupants

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 12:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	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 0,30 m ² sostre/m ² sòl 12b: es permeten ampliacions dels edificis existents, sempre que el total edificat a l'àmbit de la zona no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,60 m ² sostre/m ² sòl, incloent les construccions auxiliars a l'habitatge Si l'edificació existent és un habitatge unitari es permet la creació de nous habitatges a l'interior de l'edificació existent Si es creen nous volums adossats a l'edificació existent, es destinaran prioritàriament a serveis complementaris dels habitatges
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	El conjunt edificat resultant, incloent les construccions auxiliars, no pot ultrapassar el 50% de la superfície de la zona. Per a noves edificacions dins 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	Article 63	Serà preferentment enjardinat 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: a. L'alçada de les tanques, quan aquestes se situïn sobre la franja de terrenys resultant de la separació de la construcció als límits de parcel·la b. L'alçada de les construccions auxiliars en la resta dels casos c. En els frontons, l'alçada serà la que correspongui segons la seva regulació federativa, sempre que es demostrï que no introdueix perjudici per als predis veïns d. Les cubetes de les piscines hauran de separar-se un mínim d'1 m 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 3 m e. S'admeten les barbacoes, que hauran de separar-se un mínim de 3 m dels límits de parcel·la. Aquestes construccions no excediran d'una ocupació superior als 2 m ² i d'una alçada de 2,20 m, que només podran ser superats per la xemeneia
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Tanques	Article 71	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns, especialment als espais lliures d'edificació
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	En els espais lliures envolupants només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el sòl lliure d'edificació respecte de l'edificació principal i del vial d'accés
Unitat mínima de projecte	Article 73	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 12:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 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 poder donar obertures a la pròpia parcel·la
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	
Planta soterrani	Article 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	Article 78	Es poden crear entre plantes o nous nivells de planta, mentre no es manifestin exteriorment en una modificació de les obertures i de la composició existent
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	La volada màxima dels cossos sortints serà la mateixa dels ja existents
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	12a: la composició serà essencialment plana i s'adequarà als criteris definits en el Pla especial del patrimoni arquitectònic i ambiental (PEPAA) 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 qual estan edificades La coberta serà de teula de dues vessants 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, etc)

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	Condicionat (1)	Compatible	Condicionat (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.

(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'article 145 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ TERCERA. ZONA DE FRONTS HISTÒRICS DE CARRER**Article 251. Zona de fronts històrics de carrer. Clau 13**

1. Comprèn majoritàriament el conjunt de construccions que, sobre la base de 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 únic cos, agrupat en filera i compartint mitgeres, alineats a carrer i amb algun pati posterior parcialment ocupat per construccions auxiliars.

S'identifica, amb la clau 13, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 13:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	5 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	12 m

4. Condicions d'edificació de la zona 13:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 13:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació se situarà sobre l'alineació de vial, ocupant el 100% del front de carrer
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. En cas d'interpretació l'alçada reguladora ve definida per la cornisa del tram que ha permès 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 en què hi ha edificis catalogats amb nivells A o B En alguns casos es fraccionarà la façana, atès el fort pendent del carrer
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà i segons els annexos normatius en sectors i polígons de desenvolupament en sòl urbà 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 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 se situa la nova edificació. El procediment serà el següent: se sumaran les longituds de façanes de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de PB; es farà idènticament amb les de PB +1 PP i amb les de PB +2 PP. La longitud més gran entre les sumes obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram Quan el tram determinant del 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: PB +1 PP, 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
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 13:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	Es respectarà la vegetació d'especial interès existent a l'interior del pati d'illa

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 13:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 10), pel nombre de plantes referit a carrer	
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60		
Densitat d'habitatges	Article 61	1 habitatge per parcel·la Malgrat això, es permetrà el desdoblament de l'habitatge en PB i PP (independent pel que fa a la parcel·la), segons els plànols d'ordenació, i tindrà atorgada una edificabilitat mínima de 180 m ²	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per a aparcaments, sempre que el projecte d'obra garanteixi una capa mínima d'1 m de terra vegetal, que permeti l'enjardinament i arbrat	
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Només es podran edificar construccions auxiliars, destinades als serveis de l'habitatge, tals com cuines, safarejos i banys, amb una ocupació que no ultrapassarà 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, bé enganxada al cos principal, bé 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 quals 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 PB i comportaran l'ús de materials i formes tradicionals	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
		Superfície	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària	Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada d'1,80 m amb productes opacs, alçada mesurada en relació amb la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	En el interior del pati d'illa només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 13:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	Segons les preexistències del carrer, sempre que aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari, segons l'articulat general d'aquestes NNUU
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	L'alçada lliure s'ajustarà a les preexistències del carrer, sempre que aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari, segons l'articulat general d'aquestes NNUU
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	<p>En els edificis de 2 plantes (PB +1 PP) o menys es podrà construir un volum de la planta sotacoberta dins el diedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre de façana d'aplicació de l'alçada reguladora màxima (7,50 m) referida a carrer</p> <p>Als edificis que fan 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 no superarà en 3 m l'alçada reguladora màxima</p> <p>Aquest volum de la planta 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 fan 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 d'1 m 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 casos 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	<p>Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb volada < 45 cm</p> <p>Si el carrer presenta > 6 m d'amplada, tot respectant la composició de façanes, es podrà 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 de carrer i la línia de façana</p> <p>La volada màxima d'aquests cossos oberts serà de 60 cm</p> <p>En tot cas, la volada no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm</p>
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Condicionat (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 13:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS**Article 252. Zona de sectors urbanístics desenvolupats. Clau 14**

1. Comprèn els àmbits edificats amb normativa pròpia unitària resultant del desenvolupament de figures del planejament derivat durant la vigència de les NNSSPP de 1992.

S'identifica, amb la clau 14, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
ED-03. Carrer dels Balcons	14a
ED-07. Carrer de Manuel Moreno - carrer de la Sort	14b
ED-08. Cal Notari	14c
ED-09. Carrer de Sant Genís - carrer de Clapés (cal Temerari)	14d
ED-10. Riera de Salvat, núm. 25-31	14e
ED-12. Carrer Nou, núm. 18-22	14f
ED-13. Riera de Targa - carrer de Santa Engràcia	14g
ED-14. Carrer de Sant Genís, núm. 29-33	14h
ED-15. Baixada de Llesamí, núm. 3, 5, 7 i 9	14i
PMU. La Tela	14j

3. Condicions de parcel·lació de la zona 14:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Parcel·la mínima	Article 35	Idem
Front mínim de parcel·la	Article 36	Idem
Fons de parcel·la	Article 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	Idem

4. Condicions d'edificació de la zona 14:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 14:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	Idem
Rasant de carrer	Article 46	Idem
Amplada de vial	Article 47	Idem
Alineació de l'edificació	Article 48	Idem
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Idem
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Idem
Front principal i secundari	Article 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 14:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Pati d'illa	Article 55	Idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 14:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Idem
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	Idem
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	Idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Idem
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Idem
Pati davant de parcel·la	Article 64	Idem
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Idem
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Idem
Tanques	Article 71	Idem
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Idem
Unitat mínima de projecte	Article 73	Idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 14:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Idem
Planta baixa	Article 76	Idem
Planta soterrani	Article 77	Idem
Plantes pis	Article 78	Idem
Pla de coberta	Article 79	Idem
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Idem
Volum màxim d'un edifici	Article 81	Idem
Regles sobre mitgeres	Article 82	Idem
Cossos sortints	Article 83	Idem
Elements sortints	Article 84	Idem
Celoberts	Article 85	Idem
Composició de façana	Article 86	Idem

5. Condicions d'ús de la zona 14:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Estacionament i aparcament
Condicionat (1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Altres usos
Condicionat (1)

Amb 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 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) 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'article 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 beneficiï la qualitat final de l'edificació. En aquests àmbits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari, tot 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 manera unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un únic edifici individual.

S'identifica, amb la clau 15, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Salvador Riera	15a
Sants Màrtirs	15b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 15:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Front mínim de parcel·la	Article 36	5 m Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	12 m Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4. Condicions d'edificació de la zona 15:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 15:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació se situarà sobre l'alineació de vial, ocupant el 100% del front de carrer Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada reguladora ve definida per la cornisa del tram que ha permès 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 en què hi ha edificis catalogats amb nivells A o B En alguns casos es fraccionarà la façana, atès el fort pendent del carrer Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà i segons els annexos normatius en sectors i polígons de desenvolupament en sòl urbà 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 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 se situa la nova edificació. El procediment serà el següent: se sumaran les longituds de façanes de totes les edificacions del tram corresponent que siguin de PB; es farà idènticament amb les de PB +1 PP i amb les de PB +2 PP. La longitud més gran entre les sumes obtingudes determinarà quin és el nombre màxim de plantes edificables per a cada tram Quan el tram determinant del 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: PB +1 PP, 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 Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 15:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	Es respectarà la vegetació d'especial interès existent a l'interior del pati d'illa Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 15:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 10), pel nombre de plantes referit a carrer Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b	
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60		
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per a aparcaments, sempre que el projecte d'obra garanteixi una capa mínima d'1 m de terra vegetal, que permeti l'enjardinament i arbrat Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b	
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Només es podran edificar construccions auxiliars destinades als serveis de l'habitatge, tals com cuines, safarejos i banys amb una ocupació que no ultrapassarà 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, bé enganxada al cos principal, bé 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 quals 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 PB i comportaran l'ús de materials i formes tradicionals Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
		Superfície	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària	Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71	Les tanques entre parcel·les veïnes no podran superar l'alçada d'1,80 m amb productes opacs, alçada mesurada en relació amb la més alta de les dues parcel·les a les quals serveixen de separació Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	En el interior del pati d'illa només s'admeten els moviments de terres tendents a anivellar el pati respecte del conjunt majoritari de les finques veïnes Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 15:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	Segons les preexistències del carrer, sempre que aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari, segons l'articulat general d'aquestes NNUU Condicions generals, excepte a les subzones 15a, 15b i 15c
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	L'alçada lliure s'ajustarà a les preexistències del carrer, sempre que aquestes defineixin nivells regulars clars. En cas contrari, segons l'articulat general d'aquestes NNUU Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	En els edificis de 2 plantes (PB +1 PP) o menys es podrà construir un volum de la planta sotacoberta dins el diedre generat pels plans de coberta recolzats al perímetre de façana d'aplicació de l'alçada reguladora referida a carrer Als edificis que fan façana a 2 o més carrers, la vessant del pla de la coberta serà la majoritària del seu entorn En cap cas el carener més alt de la coberta resultant no superarà en 3 m l'alçada reguladora màxima Aquest volum de la planta sotacoberta no podrà envair els 3 primers metres, comptats des de la projecció en planta del pla de façana a carrer Als edificis que fan façana a 2 o més carrers, aquesta restricció d'envaïment s'aplicarà a totes les façanes La barana del terrat que resulta de l'aplicació d'aquest criteri tindrà una alçada màxima d'1 m 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 En els casos 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 Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b 15d: aquest volum de la planta sotacoberta no podrà envair els 2 primers metres en el front del carrer de Canyamars, comptats des de la projecció en planta del pla de façana a carrer
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana. Són excepció les cornises i ràfecs de coberta amb volada < 45 cm Si el carrer presenta > 6 m d'amplada, tot respectant la composició de façanes, es podrà autoritzar la construcció de balcons (cossos oberts) construïts amb baranes calades També s'admeten balcons sobre els espais privats lliures d'edificació, situats entre l'alineació de carrer i la línia de façana La volada màxima d'aquests cossos oberts serà de 60 cm En tot cas, la volada no podrà ultrapassar l'amplada de la pròpia vorera menys 20 cm Condicions generals, excepte a les subzones 15a i 15b
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	

Composició de façana	Article 86	<p>Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual 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 a les subzones 15a i 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Condicionat (2)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.

(4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 15:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

CAPÍTOL NOVÈ. ÀMBIT RESIDENCIAL COL·LECTIU ALINEAT. CLAU 2**Article 254. Definició i zones**

1. Comprèn 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, amb la clau 2, en els plànols d'ordenació.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les zones següents:

Zona de sòls no edificables:	clau 20
Zona del raval:	clau 21
Zona de l'eixample:	clau 22
Zona d'intervencions al nucli antic:	clau 23
Zona de sectors urbanístics desenvolupats:	clau 24
Zona de 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 la clau 20). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si bé podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en els paràmetres *edificabilitat màxima de parcel·la* i *ocupació màxima de la parcel·la* de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DEL RAVAL**Article 255. Zona del 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 comuna al municipi de Vilassar de Dalt a la segona meitat del segle XX, perquè predominen els creixements sobre eixos vials, per sobre de les ordenacions de grans esplanades.

S'identifica, amb la clau 21, en els plànols d'ordenació.

Les NNSSPP de 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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Vidal i Barraquer (porxo)	21a
Doctor Trueta i Polls d'en Maians	21b
Can Salvat (nombre de 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:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Front mínim de parcel·la	Article 36	5 m Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	12 m Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f i 21g

4. Condicions d'edificació de la zona 21:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 21:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	L'edificació se situarà sobre l'alineació de vial, ocupant el 100% del front de carrer Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada reguladora màxima serà de 10 m Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d i 21e: 12 m; i excepte a la subzona 21f: 11 m Quan l'edifici fa front a dos carrers, formant angle, només es considera, a l'efecte de determinar l'alçada reguladora, la façana de major llargada del conjunt previst d'edificis entre mitgeres Quan un edifici fa 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 d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Si en els extrems de la façana la diferència de cota respecte de l'horitzontal, aplicada en el punt mig de la rasant del carrer, supera els 2,80 m, es trencarà l'amplada de façana en diversos trams 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 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 per sota de la cota, a l'extrem de la línia de façana de major cota Quan l'aplicació d'aquesta regla faci que en determinats llocs de la façana la rasant del carrer se situï a més de 3 m per sota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	PB +2 PP Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21d, 21e i 21f: PB +2 PP; i excepte a la subzona 21c: PB +3 PP
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 21:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	< 12 m Condicions generals, excepte a la subzona 21g: < 14 m
Pati d'illa	Article 55	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 21:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 20), pel nombre de plantes referit a carrer Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per a aparcaments Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati posterior de parcel·la	Article 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per a l'ús d'habitatge Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
		Superfície Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71	Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 21:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Pla de coberta	Article 79	La coberta tindrà un pendent màxim del 30%
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa En cap cas aquest espai no serà destinat a un habitatge independent, sinó únicament a locals vinculats a un habitatge inferior que no els precisi per ser considerat un habitatge complet Sobre aquest diedre definit només es podran construir 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, tancats o semitancats, 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 ultrapassin els 80 cm de sortint Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 21f
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual estan edificades La coberta serà de teula de dues vessants Condicions generals, excepte a les subzones 21a, 21b, 21c, 21d, 21e i 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (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'article 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 DE L'EIXAMPLE**Article 256. Zona de l'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 NNSSPP de 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, amb la clau 22, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Barri del Pi	22a
Barri de can Salvat	22b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 22:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Front mínim de parcel·la	Article 36	7 m Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	12 m Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4. Condicions d'edificació de la zona 22:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 22:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada reguladora màxima serà de 12,50 m Condicions generals, excepte a les 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 fondària edificable. A les illes totalment edificables la distància no serà superior a 12 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 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 2,80 m, es trencarà l'amplada de façana Quan un edifici fa 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 fa front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà, amb caràcter general, el de l'alçat desenvolupat
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	PB +3 PP Condicions generals, excepte a les subzones 22a: PB +2 PP
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 22:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 22:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 20), pel nombre de plantes addicionals a la PB referit a carrer Condicions generals, excepte a les subzones 22a, 22b, 22c, 22d i 22e	
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60		
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per a aparcaments Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b	
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati posterior de parcel·la	Article 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per a l'ús d'habitatge Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
		Superfície	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària	Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71	Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 22:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	S'autoritzarà, en la PB, la construcció d'altells reculats 3 m 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 PB Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Pla de coberta	Article 79	La coberta tindrà un pendent màxim del 30%
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Es podrà construir un volum comprès en el díedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa En cap cas aquest espai no serà destinat a un habitatge independent, sinó únicament a locals vinculats a un habitatge inferior, que no els precisi per ser considerat un habitatge complet Sobre el díedre definit en el punt a. d'aquest epígraf, només es podran construir 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, tancats o semitancats, 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 els 50 cm de sortint Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual estan edificades Condicions generals, excepte a les subzones 22a i 22b

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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 22:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 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. ZONA D'INTERVENCIONS AL NUCLI ANTIC**Article 257. Zona d'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, bé per herències històriques, bé per substitució d'antigues grans construccions.

S'identifica, amb la clau 23, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 23:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	7 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	12 m

4. Condicions d'edificació de la zona 23:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 23:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada reguladora màxima serà de 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 fondària edificable. A les illes totalment edificables la distància no serà superior a 12 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 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 2,80 m, es trencarà l'amplada de façana Quan un edifici fa 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 fa front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà, amb caràcter general, el de l'alçat desenvolupat
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	PB +3 PP
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 23:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 23:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 20), pel nombre de plantes addicionals a la PB referit a carrer	
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60		
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per a aparcaments	
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	
Pati posterior de parcel·la	Article 64	La planta baixa serà totalment edificable, excepte per a l'ús d'habitatge	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
		Superfície	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front	Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària	Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71		
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72		
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 23:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	S'autoritzarà, en la PB, la construcció d'altells reculats 3 m 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 PB
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	La coberta tindrà un pendent màxim del 30%
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa En cap cas aquest espai no serà destinat a un habitatge independent, sinó únicament a locals vinculats a un habitatge inferior que no els precisi per ser considerat un habitatge complet Sobre el diedre definit en el punt a. d'aquest epígraf, només es podran construir 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, tancats o semitancats, 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 els 50 cm de sortint
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (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'article 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. ZONA DE SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS**Article 258. Zona de sectors urbanístics desenvolupats. Clau 24**

1. Comprèn els àmbits edificats amb normativa pròpia unitària resultant del desenvolupament de figures del planejament derivat durant la vigència de les NNSSPP de 1992.

S'identifica, amb la clau 24, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
ED-1. Torrent Lloberas	24a
ED-11. Carrer de les Balears, núm. 6-10	24b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 24:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Parcel·la mínima	Article 35	Idem
Front mínim de parcel·la	Article 36	Idem
Fons de parcel·la	Article 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	Idem

4. Condicions d'edificació de la zona 24:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 24:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	Idem
Rasant de carrer	Article 46	Idem
Amplada de vial	Article 47	Idem
Alineació de l'edificació	Article 48	Idem
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Idem
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Idem
Front principal i secundari	Article 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 24:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Pati d'illa	Article 55	Idem

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 24:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Idem
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	Idem
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	Idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Idem
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Idem
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Idem
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Idem
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Idem
Tanques	Article 71	Idem
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Idem
Unitat mínima de projecte	Article 73	Idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 24:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Idem
Planta baixa	Article 76	Idem
Planta soterrani	Article 77	Idem
Plantes pis	Article 78	Idem
Pla de coberta	Article 79	Idem
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Idem
Volum màxim d'un edifici	Article 81	Idem
Regles sobre mitgeres	Article 82	Idem
Cossos sortints	Article 83	Idem
Elements sortints	Article 84	Idem
Celoberts	Article 85	Idem
Composició de façana	Article 86	Idem

5. Condicions d'ús de la zona 24:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Estacionament i aparcament
Condicionat (1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Altres usos
Condicionat (1)

Amb 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 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) 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS**Article 259. Zona de 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 aquests àmbits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari, tot 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 manera unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un únic edifici individual.

S'identifica, amb la clau 25, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Cal Garbat	25a
Dolmen	25b
Ignasi de Bufalà	25c

3. Condicions de parcel·lació de la zona 25:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	100 m ² Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Front mínim de parcel·la	Article 36	7 m Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	12 m Condicions generals, excepte a la subzona 25a

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4. Condicions d'edificació de la zona 25:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 25:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada reguladora màxima serà de 12,50 m Condicions generals, excepte a la subzona 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 fondària edificable. A les illes totalment edificables la distància no serà superior a 12 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 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 2,80 m, es trencarà l'amplada de façana Quan un edifici fa 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 fa front a dos carrers formant angle, el punt mig de la façana es considerarà, amb caràcter general, el de l'alçat desenvolupat
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	PB +3 PP Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Planta baixa referida al carrer	Article 52	
Front principal i secundari	Article 53	

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 25:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	Article 55	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 25:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat màxima és la que resulta de multiplicar la superfície, excloent l'espai lliure d'edificació (clau 20), pel nombre de plantes addicionals a la PB referit a carrer Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ² Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'acceptarà l'ocupació de l'espai lliure en planta soterrani per a aparcaments Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati posterior de parcel·la	Article 64	La PB serà totalment edificable, excepte per a l'ús d'habitatge Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Tenen condició de parcel·la mínima les registrades amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
		Superfície Segons els paràmetres de parcel·lació
		Front Segons els paràmetres de parcel·lació
		Fondària Segons els paràmetres de parcel·lació
Tanques	Article 71	Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 25:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Condicions generals, excepte a la subzona 25a
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	S'autoritzarà, en la PB, la construcció d'altells reculats 3 m 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 PB Condicions generals, excepte a les subzones 25a, 25b, 25c, 25d i 25e
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones 25a, 25b, 25c, 25d i 25e
Pla de coberta	Article 79	La coberta tindrà un pendent màxim del 30%
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Es podrà construir un volum comprès en el diedre generat pels pendents a dues aigües de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima, sobre la línia de façana i la d'interior d'illa En cap cas aquest espai no serà habitable Sobre el diedre definit en el punt a. d'aquest epígraf, només es podran construir 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Es prohibeixen els cossos d'edificació sortints, tancats o semitancats, 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 els 50 cm de sortint Condicions generals, excepte a les subzones 25a, 25b, 25c, 25d i 25e
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	Amb la finalitat de respectar la tipologia tradicional, quan la llargada de façana d'un solar sigui més gran de 9 m, l'edificació es fragmentarà compositivament en unitats de 5 m < llargada < 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 qual estan edificades Condicions generals, excepte a les subzones 25a, 25b, 25c, 25d i 25e

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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (4)

Amb 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 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'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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 25:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 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 a l'edificació com per al sòl lliure. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

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

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les zones següents:

Zona de sòls no edificables:	clau 30
Zona de blocs amb alineació independent:	clau 31
Zona de torres amb alineació independent:	clau 32
Zona disponible:	clau 33
Zona de sectors urbanístics desenvolupats:	clau 34
Zona de 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 la clau 30). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si bé podrà incloure les ampliació del sostre edificat amb les limitacions fixades en els paràmetres *edificabilitat màxima de parcel·la* i *ocupació màxima de la parcel·la* de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE BLOCS AMB ALINEACIÓ INDEPENDENT**Article 261. Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31**

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que van sorgir en la ciutat principalment en el període entre 1950 i 1970, 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 són, habitualment, privades.

S'identifica, amb la clau 31, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. El POUM estableix les subzones següents:

Subzones del POUM	Claus
Edifici del carrer del Nord	31a
Via Augusta	31b
Camí de Mataró (Clau d'Or)	31c
J.V.Foix	31d
Carrer de Ravalet (cases dels mestres)	31e

Els possibles plans especials o altres figures del planejament derivat que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 31:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 31a, 31b, 31c i 31d
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m Condicions generals, excepte a les subzones 31a, 31b, 31c i 31d
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	20 m Condicions generals, excepte a les subzones 31a, 31b, 31c i 31d

4. Condicions d'edificació de la zona 31:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 31:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la, i amb les mateixes dimensions
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Paràmetre complementari a la PB referida a la parcel·la

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 31:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Segons els paràmetres alçada i ocupació màxima de parcel·la. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ² Condicions generals, excepte a la subzona 31e
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	En el sòl privat lliure d'edificació (clau 30) no es podrà construir cap edificació, i restarà al servei dels usuaris dels immobles La propietat del sòl privat lliure d'edificació serà de la respectiva comunitat de propietaris dels immobles, i podrà ser pública o privada El manteniment i la urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà a la corresponent comunitat de propietaris de l'immoble, i estarà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones 31a, 31b, 31c i 31d
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà respecte del carrer Condicions generals, excepte a les subzones 31a, 31b, 31c i 31d
Tanques	Article 71	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació estigui reculada respecte de l'alineació de vial
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 31:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà respectant les condicions predeterminades en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m Condicions generals, excepte a les subzones 31a, 31b, 31c i 31d
Planta soterrani	Article 77	Haurà de respectar les separacions mínimes establertes a partions de veïns i a alineació de vial
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què estiguin 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SEGONA. ZONA DE TORRES AMB ALINEACIÓ INDEPENDENT**Article 262. Zona de torres amb alineació independent. Clau 32**

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que van sorgir en la ciutat principalment en el període entre 1950 i 1970, 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 són, habitualment, privades.

S'identifica, amb la clau 32, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. El POUM estableix les subzones següents:

Subzones del POUM	Claus
Conjunt Avi Riera (can Roura)	32a
Doctor Ferran	32b
Can Robinat (Riera Targa)	32c
Torre Torrent Colomer	32d
Torres Cooperativa la Fornaca	32e
Edifici del carrer del Pi	32f

Els possibles plans especials o altres figures del planejament derivat que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 32:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 32a, 32b, 32c, 32d, 32e i 32f
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m Condicions generals, excepte a les subzones 32a, 32b, 32c, 32d, 32e i 32f
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	20 m Condicions generals, excepte a les subzones 32a, 32b, 32c, 32d, 32e i 32f

4. Condicions d'edificació de la zona 32:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 32:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la, i amb les mateixes dimensions
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Paràmetre complementari a la PB referida a la parcel·la

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 32:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Segons els paràmetres alçada i ocupació màxima de parcel·la. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 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, i podrà ser pública o privada El manteniment i la urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà a la corresponent comunitat de propietaris de l'immoble, i estarà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones 32a, 32b, 32c, 32d, 32e i 32f
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà respecte del carrer
Tanques	Article 71	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació estigui reculada respecte de l'alineació de vial
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 32:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà respectant les condicions predeterminades en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m Condicions generals, excepte a les subzones 32a, 32b, 32c, 32d, 32e i 32f
Planta soterrani	Article 77	Haurà de respectar les separacions mínimes establertes a partions de veïns i a alineació de vial
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què estiguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 32:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ TERCERA. ZONA DE SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS**Article 263. Zona de sectors urbanístics desenvolupats. Clau 34**

1. Comprèn els àmbits edificats amb normativa pròpia unitària resultant del desenvolupament de figures del planejament derivat durant la vigència de les NNSSPP de 1992.

S'identifica, amb la clau 34, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
PPU-8. Parcel·la municipal	34a
PPU-4. Torres del Consorci la Fornaca II - Salvador Espriu	34b
PPU-4. Bloc del Consorci la Fornaca II - Salvador Espriu	34c
PPU-4. Torres del Consorci la Fornaca II - Camí de Mataró	34d
PPU-7. Can Tarrida	34e
PPU-1. Matagalls	34f
PMU. Can Manyer - Bloc de la Baixada de la Font de la Teula	34h
PMU. Can Manyer - Bloc de Llessamí	34g

3. Condicions de parcel·lació de la zona 34:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Parcel·la mínima	Article 35	Idem
Front mínim de parcel·la	Article 36	Idem
Fons de parcel·la	Article 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	Idem

4. Condicions d'edificació de la zona 34:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 34:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	Idem
Rasant de carrer	Article 46	Idem
Amplada de vial	Article 47	Idem
Alineació de l'edificació	Article 48	Idem
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Idem
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Idem
Front principal i secundari	Article 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 34:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Pati d'illa	Article 55	Idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 34:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Idem
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	Idem
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	Idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Idem
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Idem
Pati davant de parcel·la	Article 64	Idem
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Idem
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Idem
Tanques	Article 71	Idem
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Idem
Unitat mínima de projecte	Article 73	Idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 34:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Idem
Planta baixa	Article 76	Idem
Planta soterrani	Article 77	Idem
Plantes pis	Article 78	Idem
Pla de coberta	Article 79	Idem
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Idem
Volum màxim d'un edifici	Article 81	Idem
Regles sobre mitgeres	Article 82	Idem
Cossos sortints	Article 83	Idem
Elements sortints	Article 84	Idem
Celoberts	Article 85	Idem
Composició de façana	Article 86	Idem

5. Condicions d'ús de la zona 34:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Estacionament i aparcament
Condicionat (1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Altres usos
Condicionat (1)

Amb 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 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) 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS**Article 264. Zona de 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 aquests àmbits de zonificació s'exigeix la redacció prèvia d'un projecte edificatori unitari, tot 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 manera unitària, adaptada en cada cas al seu entorn immediat, més enllà del fet concret d'un únic edifici individual.

S'identifica, amb la clau 35, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Clau
Blocs d'apartaments la Cisa	35a
Blocs de pisos Montserrat	35b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 35:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 35a i 35b
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m Condicions generals, excepte a les subzones 35a i 35b
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	20 m Condicions generals, excepte a les subzones 35a i 35b

4. Condicions d'edificació de la zona 35:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 35:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la, i amb les mateixes dimensions
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Paràmetre complementari a la PB referida a la parcel·la

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 35:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Segons els paràmetres alçada i ocupació màxima de parcel·la. S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Densitat d'habitatges	Article 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 90 m ²
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	S'assenyala en el plànol de regulació del sòl urbà
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 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, i podrà ser pública o privada El manteniment i la urbanització d'aquest tipus de sòl correspondrà a la corresponent comunitat de propietaris de l'immoble, i estarà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones 35a i 35b
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Les assenyalades en el plànol de regulació del sòl urbà respecte del carrer Condicions generals, excepte a les subzones 35a i 35b
Tanques	Article 71	S'aplicarà quan l'alineació de l'edificació estigui reculada respecte de l'alineació de vial
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Les necessàries per acoblar les rasants de l'edifici a les rasants dels vials que li donen accés
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 35:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà respectant les condicions predeterminades en el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m Condicions generals, excepte a les subzones 35a i 35b
Planta soterrani	Article 77	Haurà de respectar les separacions mínimes establertes a partions de veïns i a alineació de vial
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Condicionat (1)	Compatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 prevegin destinar a l'ús de vianants.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en què estiguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 35:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

CAPÍTOL ONZÈ. UNITATS DE RESIDÈNCIA ALINEADA**Article 265. Definició i zones**

1. La qualificació de zona d'unitats de residència alineada comprèn un determinat creixement de la població, sobre la base de 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, amb la clau 4, en els plànols d'ordenació.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les zones següents:

Zona de sòls no edificables:	clau 40
Zona d'alineació de l'habitatge unitari:	clau 41
Zona d'agrupacions alineades per parelles:	clau 42
Zona d'intervencions al nucli antic:	clau 43
Zona de sectors urbanístics desenvolupats:	clau 44
Zona de 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 la clau 40). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si bé podrà incloure les ampliacions del sostre edificat amb les limitacions fixades en els paràmetres *edificabilitat màxima de parcel·la* i *ocupació màxima de la parcel·la* de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'ALINEACIÓ DE L'HABITATGE UNITARI**Article 266. Zona d'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 al municipi de Vilassar de Dalt a finals del segle XX i, especialment, durant la vigència de les NNSSPP de 1992, sempre amb accés únic per a cada habitatge.

S'identifica, amb la clau 41, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
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
PPU. Can Colomer	41
PPU. Torrent Daniel	41

Els possibles plans especials o altres figures del planejament derivat que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 41:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	8 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	

4. Condicions d'edificació de la zona 41:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 41:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el 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 a les subzones
Alçada reguladora referida al carrer	Article 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 a les subzones
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà referit a carrer, com a paràmetre complementari Condicions generals, excepte a les subzones
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Condicions generals, excepte a les subzones

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 41:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	La fondària edificable no serà superior a 12 m, comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació
Pati d'illa	Article 55	

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 41:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Edificabilitat neta màxima per parcel·la definida en 0,80 m ² sostre/m ² sòl
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	Només es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	30%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es mantindrà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es mantindrà preferentment enjardinat Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en els solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Caldrà demostrar el compliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents Condicions generals, excepte a les subzones
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Segons els paràmetres de parcel·lació Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	Es fixa en 7,50 m, corresponents a PB +1 PP + PSC
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	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 1,50 m, es trencarà l'amplada de façana
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Segons el plànol de regulació del sòl urbà En els extrems laterals de les agrupacions seran de 3 m
Tanques	Article 71	Les tanques que es poden edificar per tal de tancar els límits interiors entre parcel·les podran ser massisses, fins a una alçada d'1,80 m En el cas de façana respecte de l'alineació de vial, les tanques massisses no podran ser superiors a 0,80 m Les parets de 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, serà en forma de gelosia o bardissa

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les limitacions següents: Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per formar plataformes amb un 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 amb el 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 no podrà obligar a aquests a moviments de terres Condicions generals, excepte a les subzones
Unitat mínima de projecte	Article 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:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà, o el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	Article 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 i efecte de millorar la configuració de l'espai enjardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici, es consideraran subjectes al compliment de l'ocupació total màxima permesa
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,70 m
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones
Pla de coberta	Article 79	Condicions generals, excepte a les subzones
Volum de la planta sotacoberta	Article 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 diedre definit només 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	La filera d'edificació s'ha de separar 3 m del límit lateral de la parcel·la, a fi i efecte que no apareguin mitgeres, i es puguin donar obertures a l'edificació en la testera de la filera
Cossos sortints	Article 83	Condicions generals, excepte a les subzones
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.

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 prevegin destinar a l'ús de vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 41:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'AGRUPACIONS ALINEADES PER PARELLES**Article 267. Zona d'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, però de dos en dos formant aparellaments, amb jardí anterior i posterior, però sempre amb accés diferenciat per a cada habitatge.

S'identifica, amb la clau 42, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest 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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 42:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	8 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	

4. Condicions d'edificació de la zona 42:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el 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 a les subzones
Alçada reguladora referida al carrer	Article 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 a les subzones
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà referit a carrer, com a paràmetre complementari Condicions generals, excepte a les subzones
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Condicions generals, excepte a les subzones

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 42:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	La fondària edificable no serà superior a 12 m, comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació
Pati d'illa	Article 55	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 42:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat neta màxima per parcel·la serà de 0,80 m ² sostre/m ² sòl
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	Només es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	40%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es mantindrà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es mantindrà preferentment enjardinat. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en els solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres, fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Caldrà demostrar el compliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents Condicions generals, excepte a les subzones
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Segons els paràmetres de parcel·lació Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	Es fixa en 7,50 m, corresponents a PB +1 PP + PSC
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	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 1,50 m, es trencarà l'amplada de façana
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Segons el plànol de regulació del sòl urbà En els extrems laterals de les agrupacions serà de 3 m
Tanques	Article 71	Les tanques que es poden edificar per tal de tancar els límits interiors entre parcel·les podran ser massisses, fins a una alçada d'1,80 m En el cas de façana respecte de l'alineació de vial, les tanques massisses no podran ser superiors a 0,80 m Les parets de 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, serà en forma de gelosia o bardissa
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les limitacions següents: Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per formar plataformes amb un 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 amb el 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 no podrà obligar a aquests a moviments de terres Condicions generals, excepte a les subzones
Unitat mínima de projecte	Article 73	La unitat de projecte és de 2 habitatges

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 42:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà, o el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	Article 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 i efecte de millorar la configuració de l'espai enjardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici, es consideraran subjectes al compliment de l'ocupació total màxima permesa
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,70 m
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones
Pla de coberta	Article 79	Condicions generals, excepte a les subzones
Volum de la planta sotacoberta	Article 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 només 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Condicions generals, excepte a les subzones
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.

(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 prevegin destinar a l'ús de vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 42:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'INTERVENCIÓ AL NUCLI ANTIC**Article 268. Zona d'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 se situen sobre grans solars encara existents al nucli antic, bé lliures, bé 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, amb la clau 43, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest 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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 43:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	200 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	6 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	

4. Condicions d'edificació de la zona 43:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el 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 a les subzones
Alçada reguladora referida al carrer	Article 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 a les subzones
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà referit a carrer com a paràmetre complementari Condicions generals, excepte a les subzones
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Condicions generals, excepte a les subzones

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 43:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	La fondària edificable no serà superior a 12 m, comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació
Pati d'illa	Article 55	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 43:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat neta màxima per parcel·la serà d'1 m ² sostre/m ² sòl
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	Només es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	50%
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Serà preferentment enjardinat
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es mantindrà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment enjardinat. Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en els solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Caldrà demostrar el compliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents Condicions generals, excepte a les subzones
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Segons els paràmetres de parcel·lació Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	Es fixa en 7,50 m, corresponents a PB +1 PP + PSC
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	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 1,50 m, es trencarà l'amplada de façana
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Segons el plànol de regulació del sòl urbà En els extrems laterals de les agrupacions serà de 2 m
Tanques	Article 71	Les tanques que es poden edificar per tal de tancar els límits interiors entre parcel·les podran ser massisses fins a una alçada d'1,80 m En el cas de façana respecte de l'alineació de vial, les tanques massisses no podran ser superiors a 0,80 m Les parets de 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, serà en forma de gelosia o bardissa
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les limitacions següents: Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per formar plataformes amb un 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 amb el 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 no podrà obligar a aquests a moviments de terres Condicions generals, excepte a les subzones
Unitat mínima de projecte	Article 73	La unitat de projecte és de 2 habitatges

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 43:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà, o el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	Article 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 i efecte de millorar la configuració de l'espai enjardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici, es consideraran subjectes al compliment de l'ocupació total màxima permesa
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,70 m
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones
Pla de coberta	Article 79	Condicions generals, excepte a les subzones
Volum de la planta sotacoberta	Article 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 diedre definit només 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	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Condicions generals, excepte a les subzones
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.

(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 prevegin destinar a l'ús de vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 43:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS**Article 269. Zona de 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 urbanístics i en estudis de detall derivats del planejament contingut a les NNSSPP de 1992.

S'identifica, amb la clau 44, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
PPU-4. La Fornaca II	44a
ED-6. Mestre Lluís Millet	44b
PPU-2. Can Silva	44c
PPU-2. Can Silva (projecte unitari sobre biparcel·la)	44d
PPU-7. Can Tarrida	44e
PPU. Matagalls	44f
PPU-8. Can Cabanyes	44g

Els possibles plans especials o altres figures del planejament derivat que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 44:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Parcel·la mínima	Article 35	Idem
Front mínim de parcel·la	Article 36	Idem
Fons de parcel·la	Article 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	Idem

4. Condicions d'edificació de la zona 44:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 44:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	Idem
Rasant de carrer	Article 46	Idem
Amplada de vial	Article 47	Idem
Alineació de l'edificació	Article 48	Idem
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Idem
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Idem
Front principal i secundari	Article 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 44:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Pati d'illa	Article 55	Idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 44:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Idem
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	Idem
Densitat d'habitatges	Article 61	Només es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	Idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Idem
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Idem
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Idem
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Idem
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Idem
Tanques	Article 71	Idem
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Idem
Unitat mínima de projecte	Article 73	Idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 44:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Idem
Planta baixa	Article 76	Idem
Planta soterrani	Article 77	Idem
Plantes pis	Article 78	Idem
Pla de coberta	Article 79	Idem
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Idem
Volum màxim d'un edifici	Article 81	Idem
Regles sobre mitgeres	Article 82	Idem
Cossos sortints	Article 83	Idem
Elements sortints	Article 84	Idem
Celoberts	Article 85	Idem
Composició de façana	Article 86	Idem

5. Condicions d'ús de la zona 44:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Estacionament i aparcament
Condicionat (1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Altres usos
Condicionat (1)

Amb 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 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) 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONJUNTS UNITARIS**Article 270. Zona de 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 únic conjunt arquitectònic unitari i que es van executar anteriorment a les NNSSPP de 1992, seguint un contingut normatiu propi i incorporat a la seva llicència d'obres.

S'identifica, amb la clau 45, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
La Fornaca I	45a
La Quintana (central)	45b
Mare de Déu de la Cisa	45c
Avinguda de Sant Sebastià	45d

Els possibles plans especials o altres figures del planejament derivat que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 45:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ² Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Front mínim de parcel·la	Article 36	8 m Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	

4. Condicions d'edificació de la zona 45:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el 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 a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Alçada reguladora referida al carrer	Article 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 a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Quan l'edificació se situï reculada de l'alineació de vial, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora s'aplicarà referit al carrer, com a paràmetre complementari Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 45:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	La fondària edificable no serà superior a 12 m, comptabilitzada de façana anterior a façana posterior de l'edificació Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Pati d'illa	Article 55	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 45:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	L'edificabilitat neta màxima per parcel·la serà definida en 0,80 m ² sostre/m ² sòl Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	Només es permet un habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	30% Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Serà preferentment enjardinat
Patí anterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Patí davanter de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà Es mantindrà preferentment enjardinat Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Patí posterior de parcel·la	Article 64	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. Es mantindrà preferentment enjardinat Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en els solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementària d'arbres fins a un mínim d'un arbre per cada 25 m ² de jardí. Caldrà demostrar el compliment d'aquesta determinació, indicant-ho i localitzant-ho adequadament en els plànols corresponents Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Segons els paràmetres de parcel·lació Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	Es fixa en 7,50 m, corresponents a PB +1 PP + PSC Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	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 1,50 m, es trencarà l'amplada de façana
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Segons el plànol de regulació del sòl urbà En els extrems laterals de les agrupacions seran de 3 m
Tanques	Article 71	Les tanques que es poden edificar per tal de tancar els límits interiors entre parcel·les, podran ser massisses fins a una alçada d'1,80 m En el cas de façana respecte de l'alineació de vial, les tanques massisses no podran ser superiors a 0,80 m Les parets de 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, serà en forma de gelosia o bardissa Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les limitacions següents. Excavacions i rebliments màxims d'1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per formar plataformes amb un 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 amb el 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 no podrà obligar a aquests a moviments de terres Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Unitat mínima de projecte	Article 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. Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 45:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Segons el plànol de regulació del sòl urbà, o el planejament derivat aprovat
Edificació principal i auxiliar	Article 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 sobrepasarà els 3 m. Es permet adossar el fons de la parcel·la, a fi i efecte de millorar la configuració de l'espai enjardinat. En cas de rampes o garatges i edificacions auxiliars soterrades situades fora de l'ocupació de l'edifici, es consideraran subjectes al compliment de l'ocupació total màxima permesa Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 2,70 m Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Pla de coberta	Article 79	Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Volum de la planta sotacoberta	Article 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 diedre definit només 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 a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	La filera d'edificació s'ha de separar 3 m del límit lateral de la parcel·la, a fi i efecte que no apareguin mitgeres i es puguin donar obertures a l'edificació en la testera de la filera
Cossos sortints	Article 83	Condicions generals, excepte a les subzones 45a, 45b, 45c i 45d
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.

(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 prevegin destinar a l'ús de vianants.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 45:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

CAPÍTOL DOTZÈ. UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA AMB JARDÍ

Article 271. Definició i zones

1. La qualificació de zona d'unitats de residència aïllada amb jardí comprèn un determinat creixement de la població, sobre la base de la tipologia de cases unifamiliars aïllades de baixa alçada amb espai lliure envolupant totalment enjardinat, que defineixen uns entorns urbans d'allò que s'anomena 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, amb la clau 5, en els plànols d'ordenació.

2. L'ús general d'aquest sector és el residencial.

3. S'estableixen les zones següents:

Zona de sòls no edificables:	clau 50
Zona d'unitats de residència aïllada de $175 \text{ m}^2 < \text{parcel·la} < 250 \text{ m}^2$:	clau 51
Zona d'unitats de residència aïllada de $250 \text{ m}^2 < \text{parcel·la} < 400 \text{ m}^2$:	clau 52
Zona d'unitats de residència aïllada de $400 \text{ m}^2 < \text{parcel·la} < 500 \text{ m}^2$:	clau 53
Zona d'unitats de residència aïllada de $500 \text{ m}^2 < \text{parcel·la} < 800 \text{ m}^2$:	clau 54
Zona d'unitats de residència aïllada de $800 \text{ m}^2 < \text{parcel·la} < 1.000 \text{ m}^2$:	clau 55
Zona d'unitats de residència aïllada de $\text{parcel·la} > 1.000 \text{ m}^2$:	clau 56

4. L'epígraf 0 de la clau 5 defineix la zona de sòls no edificables (identificats als plànols d'ordenació amb la clau 50). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si bé podrà incloure les ampliacions del sostre edificat amb les limitacions fixades en els paràmetres *edificabilitat màxima de parcel·la* i *ocupació màxima de la parcel·la* de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 175 m² < PARCEL·LA < 250 m²**Article 272. Zona d'unitats de residència aïllada de 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 dona 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, amb la clau 51, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Sauló d'en Roura	51a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 51:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	175 m ² (en la zona 51a)
Front mínim de parcel·la	Article 36	10 m (en la zona 51a)
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	18 m (en la zona 51a)

4. Condicions d'edificació de la zona 51:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 51:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Complementària a l'alçada referida a la parcel·la
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Complementari a l'alçada referida a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Complementària a l'alçada referida a la parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 51:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 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 sostre/m ² sòl (en la zona 51a)	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coefficient de volum edificable net	Article 59	Es respectaran els volums actuals	
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 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 donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb el benentès 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	Article 63	Es respectarà la vegetació existent	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	En cas de noves edificacions o ampliacions, no superaran l'alçada de 7 m A la zona 51a es respectarà l'alçada actual	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67		
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	En cas de noves edificacions o ampliacions, no se superarà el nombre de plantes de PB +1 PP + PSC A la zona 51a es respectarà el nombre actual de plantes	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69		
Separacions mínimes	Article 70	Les obres de substitució de l'edificació respectaran les separacions actuals Les obres d'ampliacions o de nova planta sobre solars lliures respectaran una separació mínima a límits de parcel·la de 3 m a carrer; 1,50 m a laterals; i 2 m a fons Es permetrà adossar-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	Article 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el qual estan ubicades En la zona 51a serà precís respectar íntegrament la forma i els materials de les tanques, del sòcol i de les baranes	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72		
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 51:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació màxima
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	La façana i el volum, en general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual 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, aplacats 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (2)	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.
- (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 què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 250 m² < PARCEL·LA < 400 m²**Article 273. Zona d'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'estenen per les diferents urbanitzacions del municipi 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, amb la clau 52, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podrà establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Torras i Bages	52a
Urbanització la Granja	52b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 52:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	14 m (a la zona 52a) 12 m (a la zona 52b)
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	20 m (a la zona 52a) 16 m (a la zona 52b)

4. Condicions d'edificació de la zona 52:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 52:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 52:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	0,80 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	40% L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb el benentès que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	7 m	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67		
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +1 PP + PSC	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69		
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	3 m
		Lateral	2 m (a la zona 52a) 1,50 m (a la zona 52b)
		Fons	2 m (a la zona 52a) 1,50 m (a la zona 52b)
Tanques	Article 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el qual estan ubicades	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72		
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 52:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,30 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	Article 76	
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure útil d'1,90 m, comptabilitzarà a l'efecte d'edificabilitat
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació màxima
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	La façana i el volum, en general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (2)	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.
- (2) Es condiciona 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 què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què s'ubiquen.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 52:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 400 m² < PARCEL·LA < 500 m²**Article 274. Zona d'unitats de residència 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'estenen per les diferents urbanitzacions del municipi 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, amb la clau 53, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podrà establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Santa Maria	53a
PPU-9. Camp dels Hermanos; UA-9. Carrer d'Unió	53b
PPU-11. Can Nolla	53c
ED-5. Santa Maria	53d

3. Condicions de parcel·lació de la zona 53:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	400 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	14 m (a la zona 53a) 15 m (a la zona 53b) 15 m (a la zona 53c) 14 m (a la zona 53d)
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	26 m (a la zona 53a) 26 m (a la zona 53b) 26 m (a la zona 53c) 26 m (a la zona 53d)

4. Condicions d'edificació de la zona 53:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 53:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 53:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	0,60 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 53a) 0,90 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 53b) 0,60 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 53c) 0,60 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 53d)	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	30% (a la zona 53a) 40% (a la zona 53b) 30% (a la zona 53c) L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb el benentès que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	7 m	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67		
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +1 PP + PSC	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69		
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	5 m (a la zona 53a) 6 m (a la zona 53b) 6 m (a la zona 53c) 4,50 m a les avingudes de Santa Maria i de Pius XII; 4 m als carrers de Pons, d'Arenas i de Samaranch (a la zona 53d)
		Lateral	2 m (a la zona 53a) 3 m (a la zona 53b) 3 m (a la zona 53c) 2 m (a la zona 53d)
		Fons	2 m (a la zona 53a) 3 m (a la zona 53b) 3 m (a la zona 53c) 2 m (a la zona 53d)
Tanques	Article 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el qual estan ubicades	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72		
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 53:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,30 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	Article 76	
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure útil d'1,90 m, comptabilitzarà a l'efecte d'edificabilitat
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació màxima
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	La façana i el volum, en general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (2)	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.
- (2) Es condicionarà 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 què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ QUARTA. ZONA D'UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 500 m² < PARCEL·LA < 800 m²**Article 275. Zona d'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'estenen per les diferents urbanitzacions del municipi 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, amb la clau 54, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podrà establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Antiga clau 4b de les NNSPP de 1992	54a
PPU-2. Can Silva	54b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 54:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	500 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	15 m (a la zona 54a) 15 m (a la zona 54b)
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	- (a la zona 54a) 26 m (a la zona 54b)

4. Condicions d'edificació de la zona 54:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 54:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 54:

Paràmetre	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coeficient d'edificabilitat neta	Article 57	0,60 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 54a) 0,60 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 54b)	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	1 habitatges per parcel·la Condicions generals excepte a la zona 54c, on serà 1 habitatge per parcel·la	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	30% (a la zona 54a) 30% (a la zona 54b) L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb el benentès que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Superfície	L'existent
		Front	L'existent
		Fondària	L'existent
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	7 m	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67		
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +1 PP + PSC	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69		
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	6 m (a la zona 54a) 6 m (a la zona 54b)
		Lateral	3 m (a la zona 54a) 3 m (a la zona 54b)
		Fons	3 m (a la zona 54a) 3 m (a la zona 54b)
Tanques	Article 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el qual estan ubicades	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72		
Unitat mínima de projecte	Article 73	Segons el plànol de regulació del sòl urbà	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 54:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,30 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	Article 76	
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure útil d'1,90 m, comptabilitzarà a l'efecte d'edificabilitat
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació màxima
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	La façana i el volum, en general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (2)	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.
- (2) Es condicionarà 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 què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què s'ubiquen.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 54:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ CINQUENA. ZONA D'UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE 800 m² < PARCEL·LA < 1.000 m²**Article 276. Zona d'unitats de residència aïllada de 800 m² < parcel·la < 1.000 m². Clau 55**

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn del municipi de Vilassar de Dalt, que s'han desenvolupat sobre la base d'aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de grandària mitjana.

S'identifica, amb la clau 55, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones, amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials urbanístics, plans especials o estudis de detall que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Joan Oliver (Pere IV)	55a
UA-8. Els Llimoners	55b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 55:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	800 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	20 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	- (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)

4. Condicions d'edificació de la zona 55:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 55:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació detallada del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 55:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	0,40 m ² sostre/m ² sòl (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58 (22)	
	Article 61	1 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	20% (a la zona 55a) L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb el benentès que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Superfície > 800 m ² (a la zona 55a) S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
		Front 20 m (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
		Fondària 30 m (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	7 m (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +1 PP + PSC
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Carrer 8 m (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
		Lateral 5 m (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
		Fons 5 m (a la zona 55a) Consultar el text refós del corresponent planejament derivat (a la zona 55b)
Tanques	Article 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el qual estan ubicades
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 55:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,30 m
Planta baixa	Article 76	
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure d'1,90 m, comptabilitzarà a l'efecte d'edificabilitat
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació màxima
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	La façana i el volum, en general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (2)	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.
- (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 què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què s'ubiquen.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 55:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SISENA. ZONA D'UNITATS DE RESIDÈNCIA AÏLLADA DE PARCEL·LA > 1.000 m²**Article 277. Zona d'unitats de residència aïllada de parcel·la > 1.000 m². Clau 56**

1. Comprèn les urbanitzacions de l'entorn del municipi de Vilassar de Dalt, que s'han desenvolupat sobre la base d'aquesta tipologia d'edificació aïllada en una parcel·la de grandària gran.

S'identifica, amb la clau 56, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. El POUM identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles plans parcials urbanístics, plans especials o estudis de detall que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Antiga clau 4c de les NNSSPP de 1992	56
Vallmar	56a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 56:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	1.000 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	20 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	26 m

4. Condicions d'edificació de la zona 56:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 56:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 56:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	0.40 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	
Densitat màxima d'habitatges neta	Article 61	1 habitatges per parcel·la Condicions generals, excepte a la subzona 56a, on serà 1 habitatge per parcel·la
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	20% L'ocupació màxima només podrà estar sobrepassada per la part de construcció descoberta que serveixi per donar accés als usos permesos de les plantes soterrani, amb el benentès que aquesta part d'accessos no sobrepassi el 15% de la superfície lliure d'edificació derivada de les separacions mínimes a carrer i a veïns
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, en un 50% del sòl lliure
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	7 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +1 PP + PSC
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	
Separacions mínimes	Article 70	Carrer 8 m
		Lateral 5 m
		Fons 5 m
Tanques	Article 71	Les noves tanques s'ajustaran a les existents en l'entorn en el qual estan ubicades
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	
Unitat mínima de projecte	Article 73	

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 56:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	S'admet una construcció auxiliar amb una ocupació màxima del 5% i una alçada màxima de 3,30 m
Planta baixa	Article 76	
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	
Pla de coberta	Article 79	La part de la coberta que superi l'alçada lliure d'1,90 m, comptabilitzarà a l'efecte d'edificabilitat
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i comptabilitzaran a l'efecte d'ocupació màxima
Elements sortints	Article 84	
Celoberts	Article 85	
Composició de façana	Article 86	La façana i el volum, en general, s'ajustaran a la norma d'integració en el conjunt en el qual 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	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (2)	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Condicionat (4)	Compatible	Incompatible

Estacionament i aparcament
Incompatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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 edificades.
- (2) Es condicionarà 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 què no causaran distorsions ni efectes molestos en l'entorn en què 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'article 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 de les zones properes. Les zones industrials establertes en el POUM es diferencien entre si segons dos criteris fonamentals: en primer lloc, si les edificacions contenen més d'una activitat o titular; i en segon lloc, atesa l'agrupació urbana de les edificacions. La resta de condicions: grandària de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc, són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dins les zones generals establertes.

S'identifica, amb la clau 6, en els plànols d'ordenació.

2. L'ús general d'aquest sector és l'industrial.

3. S'estableixen les zones següents:

Zona de sòls no edificables:	clau 60
Zona d'indústria col·lectiva aïllada :	clau 61
Zona d'indústria col·lectiva agrupada en filera:	clau 62
Zona d'indústria col·lectiva agrupada en illa:	clau 63
Zona de sectors urbanístics desenvolupats:	clau 64
Zona de conjunts industrials unitaris:	clau 65
Zona d'indústria unitària aïllada:	clau 66
Zona d'indústria unitària agrupada en filera:	clau 67
Zona d'indústria unitària agrupada en illa:	clau 68
Zona d'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 la clau 60). Comprèn el sòl de parcel·la lliure d'edificació.

Serà preferentment enjardinat i lliure d'edificació, si bé podrà incloure les ampliacions del sostre edificat amb les limitacions fixades en els paràmetres *edificabilitat màxima de parcel·la* i *ocupació màxima de la parcel·la* de cada zona a la qual estigui referida.

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'INDÚSTRIA COL·LECTIVA AÏLLADA**Article 279. Zona d'indústria col·lectiva aïllada. Clau 61**

1. Comprèn els sòls industrials ocupats per edificis aïllats dins la parcel·la, compartimentats entre diferents usuaris o titulars d'empreses, amb diferents activitats i processos, però compatibles entre ells.

S'identifica, amb la clau 61, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. Els possibles planejaments derivats que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

El POUM estableix, d'entrada, les subzones següents:

3. Condicions de parcel·lació de la zona 61:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	2.000 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	36 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	50 m

4. Condicions d'edificació de la zona 61:

4.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 61:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 33	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 34	
Rasant de carrer	Article 35	
Amplada de vial	Article 36	
Alçada reguladora referida al carrer	Article 38	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	Article 50	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	Article 51	Paràmetre complementari a la planta baixa referida a la parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 61:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	1,20 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coefficient de volum edificable net	Article 59	7 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	70%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre per 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	Article 65	Superfície	2.000 m ²
		Front	36 m
		Fondària	50 m
		S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM	
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 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'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67		
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +2 PP 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 81 d'aquestes NNUU El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69		
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	L'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 a l'interior d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 5 m
		Fons	3 m
Tanques	Article 71	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 60 cm opaques, i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural	
Unitat mínima de projecte	Article 73		

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 61:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Les construccions auxiliars (porteria, garites de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa
Planta soterrani	Article 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	Article 78	Les alçades de les plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Planta coberta	Article 79	
Planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i computaran a l'efecte d'ocupació
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries
Intensitat d'usos	Article 241	1 activitat per 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
Condicionat (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Compatible	Compatible	Condicionat (3)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Dominant	Dominant	Incompatible

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els usos i els tipus d'establiments comercials admesos segons la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials), o la normativa sectorial que la substitueixi.
- (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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SEGONA. ZONA D'INDÚSTRIA COL·LECTIVA AGRUPADA EN FILERA**Article 280. Zona d'indústria col·lectiva agrupada en filera. Clau 62**

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen, per al seu desenvolupament, de naus industrials compartimentades en mòduls de reduïdes dimensions, agrupats en fileres.

S'identifica, amb la clau 62, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. Atesa 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 urbanístics, plans especials o estudis de detall que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Carrer de Narcís Monturiol, núm. 1, 3, 5, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 i 29 Carrer de la Riera de Targa, núm. 77, 79 i 81 Carrer de Juan de la Cierva, núm. 1, 3 i 5 Carrer de Bilbao, núm. 1, 3, 3 bis, 5, 7 i 9	62a 62b

3. Condicions de parcel·lació de la zona 62:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	500 m ² Condicions generals, excepte a la subzona 62b, on serà de 400 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	14 m (12 m en parcel·les amb façana a dos carrers no contigus) Condicions generals, excepte a la subzona 62b, on serà de 20 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	30 m Condicions generals, excepte a la subzona 62b, on serà de 20 m

4. Condicions d'edificació de la zona 62:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 62:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació se situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada màxima serà de 9 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	El nombre màxim de plantes serà de PB +1 PP El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	Article 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:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	1,40 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coefficient de volum edificable net	Article 59	8 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre per 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	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a carrer	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	Paràmetre complementari a la planta baixa referida a carrer	
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	L'assenyalada en el plànol i, en el seu defecte, 5 m
		Lateral i fons	0 m
Tanques	Article 71	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 60 cm opaques, i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural, segons l'article 102.1 (96.1)	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Serà necessària la tramitació d'una UMP que inclogui, com a mínim, la totalitat de l'agrupació entre mitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definiran, com a mínim, el volum, la composició i els materials de façanes, les tanques, les rasants de la parcel·la i els elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica La UMP haurà d'exhaurir l'alçada reguladora en el pla de la façana, amb un retorn mínim de 8 m vers les mitgeres El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 62:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, respecte de l'alineació de carrer i de les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes)
Edificació principal i auxiliar	Article 75	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa
Planta soterrani	Article 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	Article 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Prohibits, excepte els voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la UMP corresponent de cada illa La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries
Intensitat d'usos	Article 241	1 activitat per cada 250 m ² construïts, amb un mínim de 100 m ²

5. Condicions d'ús de la zona 62:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Compatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els usos i els tipus d'establiments comercials admesos segons la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials), o la normativa sectorial que la substitueixi.
- (3) S'admeten, només, 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 62:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ TERCERA. ZONA D'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, per al seu desenvolupament, de naus industrials compactes, agrupades formant illes al voltant de patis interiors.

S'identifica, amb la clau 63, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. El POUM no estableix subzones. Els possibles plans especials o estudis de detall que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 63:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	250 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	20 m

4. Condicions d'edificació de la zona 63:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 63:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació se situarà sobre l'alineació de carrer. Tanmateix, s'admetrà situar les edificacions a l'interior de la parcel·la d'una altra manera, justificant-se la integració en el entorn construït i de manera que resolgui millor la necessària situació dels patis de servei de càrrega i descàrrega de mercaderies
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Es respectarà el que assenyalava el punt 4 d'aquest article, sense sobrepassar, en cap cas, el màxim de 13 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora referida a carrer i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	Article 52	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 63:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	2 m ² sostre/m ² sòl
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	90%, i amb el benentès que els edificis de nova planta assegurin la càrrega i descàrrega a l'interior de la parcel·la
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Destinat a càrrega, descàrrega i aparcament
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Segons els 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 el desenvolupament de les noves activitats previstes i la seva compatibilitat amb l'entorn. Els nous locals hauran de tenir accés directe des dels vials definits en el POUM, i hauran de preveure la zona de càrrega i descàrrega en l'interior de la parcel·la
Tanques	Article 71	L'alçada màxima de les tanques exteriors serà de 3,30 m
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Els tendents a anivellar els terrenys, segons les parcel·les veïnes

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 63:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà segons l'ocupació relativa definida en aquestes NNUU
Edificació principal i auxiliar	Article 75	
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. Les alçades superiors a 4,80 m, de llum lliure, s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta i la integració en l'entorn construït
Planta soterrani	Article 77	
Plantes pis	Article 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta i la integració en l'entorn construït
Planta coberta	Article 79	
Planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Prohibits, excepte els voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries
Intensitat d'usos	Article 241	1 activitat per 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
Condicionat (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Compatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els usos i els tipus d'establiments comercials admesos segons la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials), o la normativa sectorial que la substitueixi.
- (3) S'admeten, només, 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ QUARTA. ZONA DE SECTORS URBANÍSTICS DESENVOLUPATS**Article 282. Zona de sectors urbanístics desenvolupats. Clau 64**

1. Comprèn 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 manera més precisa els paràmetres que s'estableixin en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 64:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Parcel·la mínima	Article 35	Idem
Front mínim de parcel·la	Article 36	Idem
Fons de parcel·la	Article 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	Idem

4. Condicions d'edificació de la zona 64:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 64:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	Idem
Rasant de carrer	Article 46	Idem
Amplada de vial	Article 47	Idem
Alineació de l'edificació	Article 48	Idem
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Idem
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Idem
Front principal i secundari	Article 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 64:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Pati d'illa	Article 55	Idem

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 64:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Idem
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	Idem
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	Idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Idem
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Idem
Pati davant de parcel·la	Article 64	Idem
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Idem
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Idem
Tanques	Article 71	Idem
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Idem
Unitat mínima de projecte	Article 73	Idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 64:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Les contingudes al text refós del corresponent planejament derivat
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Idem
Planta baixa	Article 76	Idem
Planta soterrani	Article 77	Idem
Plantes pis	Article 78	Idem
Pla de coberta	Article 79	Idem
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Idem
Volum màxim d'un edifici	Article 81	Idem
Regles sobre mitgeres	Article 82	Idem
Cossos sortints	Article 83	Idem
Elements sortints	Article 84	Idem
Celoberts	Article 85	Idem
Composició de façana	Article 86	Idem
Intensitat d'ús	Article 241	Idem

5. Condicions d'ús de la zona 64:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Estacionament i aparcament
Condicionat (1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Altres usos
Condicionat (1)

Amb 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 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) 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ CINQUENA. ZONA DE CONJUNTS INDUSTRIALS UNITARIS**Article 283. Zona de conjunts industrials unitaris. Clau 65**

1. Comprèn aquelles edificacions i els seus espais lliures privats associats que responen a l'ús industrial, que es van desenvolupar de manera unitària i que, per tant, vénen d'una única indústria. Molts d'aquests conjunts estan compartits.

S'identifica, amb la clau 65, en els plànols d'ordenació.

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 amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
Carrer de la Riera de Targa, núm. 55	65a
Carrer de la Riera de Targa, núm. 73-75	65b
Carrer de la Riera de Targa núm. 63; Camí d'Helena, núm. 2 i 4	65c

3. Condicions de parcel·lació de la zona 65:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	Les contingudes al text refós o a la llicència concedida
Parcel·la mínima	Article 35	Idem
Front mínim de parcel·la	Article 36	Idem
Fons de parcel·la	Article 37	Idem
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	Idem

4. Condicions d'edificació de la zona 65:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 65:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Les contingudes al text refós o a la llicència concedida
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	Idem
Rasant de carrer	Article 46	Idem
Amplada de vial	Article 47	Idem
Alineació de l'edificació	Article 48	Idem
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	Idem
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Idem
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Idem
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Idem
Front principal i secundari	Article 53	Idem

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 65:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Fondària edificable	Article 54	Les contingudes al text refós o a la llicència concedida
Pati d'illa	Article 55	Idem

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 65:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Solar	Article 56	Les contingudes al text refós o a la llicència concedida
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58	Idem
Coefficient d'edificabilitat complementari net	Article 60	Idem
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	Idem
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	Idem
Pati anterior de parcel·la	Article 64	Idem
Pati davanter de parcel·la	Article 64	Idem
Pati posterior de parcel·la	Article 64	Idem
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Idem
Tanques	Article 71	Idem
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Idem
Unitat mínima de projecte	Article 73	Idem

4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 65:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	Les contingudes al text refós o a la llicència concedida
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Idem
Planta baixa	Article 76	Idem
Planta soterrani	Article 77	Idem
Plantes pis	Article 78	Idem
Pla de coberta	Article 79	Idem
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	Idem
Volum màxim d'un edifici	Article 81	Idem
Regles sobre mitgeres	Article 82	Idem
Cossos sortints	Article 83	Idem
Elements sortints	Article 84	Idem
Celoberts	Article 85	Idem
Composició de façana	Article 86	Idem
Intensitat d'usos	Article 241	Idem

5. Condicions d'ús de la zona 65:

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Estacionament i aparcament
Condicionat (1)

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Altres usos
Condicionat (1)

Amb 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 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) Les contingudes al text refós o a la llicència concedida.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 65:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SISENA. ZONA D'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 per al desenvolupament de les activitats que li són pròpies, i separades de la resta de construccions per una franja lliure d'edificació.

S'identifica, amb la clau 66, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. Atesa 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 urbanístics o plans especials que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Vallmorena	66a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 66:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	2.000 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	20 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	50 m

4. Condicions d'edificació de la zona 66:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 66:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a la parcel·la amb les mateixes dimensions
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	Paràmetre complementari l'alçada reguladora referida a la parcel·la
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a la parcel·la
Planta baixa referida al carrer	Article 52	Paràmetre complementari a la planta baixa referida a la parcel·la

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 66:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	1,20 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coefficient de volum edificable net	Article 59	7 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	80%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre per 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	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	12 m Condicions generals, excepte a la subzona 66a, on serà de 9 m	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67		
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	PB +1 PP El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69		
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	L'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 a l'interior d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 5 m
		Fons	3 m
Tanques	Article 71	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 60 cm opaques, i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural, segons l'article 102.1	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Precisarà els paràmetres següents: 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	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 66:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima
Edificació principal i auxiliar	Article 75	Les construccions auxiliars (porteria, garites de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa
Planta soterrani	Article 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	Article 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Cossos sortints	Article 83	Respectaran les separacions mínimes i computaran a l'efecte d'ocupació
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries
Intensitat d'ús	Article 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 a l'interior d'una mateixa parcel·la garantiran el seu accés directe a la via pública.

Habitatge unitari	Habitatge col·lectiu
Condicionat (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Compatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els usos i els tipus d'establiments comercials admesos segons la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials), o la normativa sectorial que la substitueixi.
- (3) S'admeten, només, 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 66:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ SETENA. ZONA D'INDÚSTRIA UNITÀRIA AGRUPADA 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, per al seu desenvolupament, de naus industrials independents, de reduïdes dimensions, agrupades en filera.

S'identifica, amb la clau 67, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. Atesa 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 urbanístics, plans especials o estudis de detall que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzona del POUM	Clau
Carrer del Doctor Ferran Carrer del Camí de Mataró Carrer de la Riera de Targa Indústria entre mitgeres Vallmorena	67a

3. Condicions de parcel·lació de la zona 67:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	500 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	30 m

4. Condicions d'edificació de la zona 67:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 67:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació se situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada màxima serà de 12 m Condicions generals, excepte a la subzona 67a, on serà de 9 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	Nombre màxim de plantes: PB +1 PP El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	Article 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:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coeficient d'edificabilitat neta	Article 57	1,40 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coeficient de volum edificable net	Article 59	8 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre per 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	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a carrer	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	Paràmetre complementari a la planta baixa referida a carrer	
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	L'assenyalada en el plànol i, en el seu defecte, 5 m
		Lateral i fons	0 m
Tanques	Article 71	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 60 cm opaques, i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural, segons l'article 102.1	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Serà necessària la tramitació d'una UMP que inclogui, com a mínim, la totalitat de l'agrupació entre mitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definiran, com a mínim, el volum, la composició i els materials de façanes, les tanques, les rasants de la parcel·la i els elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica La UMP haurà d'exhaurir l'alçada reguladora en el pla de la façana, amb un retorn mínim de 8 m vers les mitgeres El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 67:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, respecte de l'alineació de carrer i de 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)
Edificació principal i auxiliar	Article 75	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa
Planta soterrani	Article 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	Article 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Prohibits, excepte els voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la UMP corresponent de cada illa La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries
Intensitat d'ús	Article 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
Condicionat (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Compatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els usos i els tipus d'establiments comercials admesos segons la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials), o la normativa sectorial que la substitueixi.
- (3) S'admeten, només, 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'article 114 i següents de les NNUU
--	--

SECCIÓ VUITENA. ZONA D'INDÚSTRIA UNITÀRIA AGRUPADA EN ILLA**Article 286. Zona d'indústria unitària agrupada en illa. Clau 68**

1. Comprèn els sòls destinats a acollir les activitats industrials que precisen, per al seu desenvolupament, de naus industrials independents, de reduïdes dimensions, agrupades en illa.

S'identifica, amb la clau 68, en els plànols d'ordenació.

2. Subzones. Atesa 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 parcials urbanístics o plans especials podran regular de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 68:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	500 m ²
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	30 m

4. Condicions d'edificació de la zona 68:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 68:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el plànol de regulació del sòl urbà. L'alineació de l'edificació se situarà a una distància paral·lela i predeterminada de l'alineació de carrer
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	L'alçada màxima serà de 12 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	El nombre màxim de plantes serà de PB +1 PP El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	Article 52	L'alçada de la planta baixa no serà vinculant en aquesta zona, i es podrà adaptar a les necessitats de l'activitat industrial

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 68:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coefficient d'edificabilitat neta	Article 57	1,20 m ² sostre/m ² sòl	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coefficient de volum edificable net	Article 59	8 m ³ volum/m ² sòl	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	75%	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars S'enjardinarà amb la proporció d'un arbre per 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	Article 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 referida a la parcel·la	Article 66	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a carrer	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	Paràmetre complementari a la planta baixa referida a carrer	
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	L'assenyalada en el plànol i, en el seu defecte, 8 m
		Lateral	0 m, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada; en aquest cas, serà de 3 m En les parcel·les en cantonada s'estarà al que s'estableixi per a les parcel·les veïnes (0 m si és entre mitgeres, i 3 m si és aïllada) La separació entre agrupacions a l'interior d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 5 m
		Fons	3 m
Tanques	Article 71	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 60 cm opaques, i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim	
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	Només s'admeten els que es facin per assolir el nivell natural, segons l'article 102.1	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Serà necessària la tramitació d'una UMP que inclogui, com a mínim, la totalitat de l'agrupació entre mitgeres d'una mateixa illa. En la UMP es definiran, com a mínim, el volum, la composició i els materials de façanes, les tanques, les rasants de la parcel·la i els elements addicionals que garanteixin una bona imatge arquitectònica La UMP haurà d'exhaurir l'alçada reguladora en el pla de la façana, amb un retorn mínim de 8 m vers les mitgeres El front màxim continu de la UMP no serà superior a 100 m lineals de façana	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 68:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, respecte de l'alineació de carrer i de les partions laterals, segons l'ocupació predeterminada i definida en aquestes normes (separada una distància constant de l'alineació de carrer i fent mitgera amb les edificacions veïnes)
Edificació principal i auxiliar	Article 75	No s'admeten construccions auxiliars
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa
Planta soterrani	Article 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	Article 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Prohibits, excepte els voladissos puntuals i integrats al projecte arquitectònic
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la UMP corresponent de cada illa La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les indústries
Intensitat d'ús	Article 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
Condicionat (1)	Incompatible

Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran	Oficines i despatxos	Restauració	Recreatiu
Incompatible	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (4)

Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Dominant	Dominant

Docent	Sanitari	Assistencial	Sociocultural	Religiós	Esportiu	Serveis tècnics
Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Condicionat (3)	Compatible

Estacionament i aparcament
Compatible

Agrícola	Pecuari	Forestal	Habitatge rural
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Altres usos
Condicionat (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 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, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment.
- (2) Es consideren compatibles els usos i els tipus d'establiments comercials admesos segons la legislació sectorial de comerç vigent (Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials), o la normativa sectorial que la substitueixi.
- (3) S'admeten, només, 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 68:

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'article 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), en règim lucratiu, benèfic o concertat amb la xarxa pública que presta un servei assimilable.

S'identifica, amb la clau 8, en els plànols d'ordenació.

L'ús general d'aquesta zona és terciari.

2. Subzones. Atesa 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 urbanístics o plans especials que es redactin amb posterioritat podran establir subzones, en la mesura que regulin de manera més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia aquest POUM són les següents:

Subzones del POUM	Claus
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 de planejament a l'àmbit de la unitat zonal del Sector de can Nolla (número d'expedient 2012/048011/G), es recullen les condicions particulars identificades amb la clau 81a. Can Nolla.

3. Condicions generals de parcel·lació de la zona 8:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Article 33	
Parcel·la mínima	Article 35	400 m ² (per a edificacions entre mitgeres) 2.500 m ² (per a edificacions aïllades)
Front mínim de parcel·la	Article 36	12 m (per a edificacions entre mitgeres) 36 m (per a edificacions aïllades)
Fons de parcel·la	Article 37	
Fondària mínima de parcel·la	Article 38	24 m (per a edificacions entre mitgeres) 50 m (per a edificacions aïllades)

4. Condicions generals d'edificació de la zona 8:

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 8:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Alineació de carrer	Article 44	Segons el plànol de regulació del sòl urbà
Rasant de l'alineació de carrer	Article 45	
Rasant de carrer	Article 46	
Amplada de vial	Article 47	
Alineació de l'edificació	Article 48	Segons el 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
Alçada reguladora referida al carrer	Article 49	9 m
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Article 50	
Nombre de plantes referit al carrer	Article 51	El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta
Planta baixa referida al carrer	Article 52	

CVE-DOGC-A-13268001-2013

4.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 8:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars	
Solar	Article 56		
Coeficient d'edificabilitat neta	Article 57	1,20 m ² sostre/m ² sòl (per a edificacions entre mitgeres) 1 m ² sostre/m ² sòl (per a edificacions aïllades)	
Edificabilitat màxima de parcel·la	Article 58		
Coeficient de volum edificable net	Article 59	8 m ³ volum/m ² sòl (per a edificacions entre mitgeres) 7 m ³ volum/m ² sòl (per a edificacions aïllades)	
Ocupació màxima de la parcel·la	Article 62	75% (per a edificacions entre mitgeres) 60% (per a edificacions aïllades)	
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Article 63	No és ocupable amb rampes d'accés al soterrani. Es destinarà preferentment a càrrega, descàrrega i aparcament No s'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars (per a edificacions entre mitgeres) S'admet l'ocupació amb edificacions auxiliars; i s'enjardinarà amb la proporció d'un arbre per cada 50 m ² (per a edificacions aïllades)	
Dimensions i mida de la parcel·la	Article 65	Superfície	400 m ² (per a edificacions entre mitgeres) 2.500 m ² (per a edificacions aïllades)
		Front	12 m (per a edificacions entre mitgeres) 36 m (per a edificacions aïllades)
		Fondària	24 m (per a edificacions entre mitgeres) 50 m (per a edificacions aïllades)
			S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM
Alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 66	S'aplicarà com a paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer amb les mateixes dimensions (per a edificacions entre mitgeres) 9 m; i 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 (per a edificacions aïllades)	
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Article 67	Paràmetre complementari a l'alçada reguladora referida a carrer	
Nombre de plantes referit a la parcel·la	Article 68	Paràmetre complementari al nombre de plantes referit a carrer	
Planta baixa referida a la parcel·la	Article 69	Paràmetre complementari a la planta baixa referida a carrer (per a edificacions entre mitgeres) El nombre màxim de plantes serà de PB +2 PP. 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 (per a edificacions aïllades) El nombre de plantes vindrà limitat per l'alçada reguladora i per les necessitats de les alçades lliures interiors de cada activitat i planta	
Separacions mínimes	Article 70	Carrer	L'assenyalada en el plànol i, en el seu defecte, 3 m (per a edificacions entre mitgeres) 3 m (per a edificacions aïllades) En les parcel·les en cantonada, 3 m a cadascun dels laterals. La separació entre agrupacions a l'interior d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 5 m
		Lateral	0 m, excepte si en les parcel·les veïnes es preveu edificació aïllada; en aquest cas serà 3 m: la separació entre agrupacions a l'interior d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, de 5 m (per a edificacions entre mitgeres) L'assenyalada en el plànol i, en el seu defecte, 8 m (per a edificacions aïllades) En les parcel·les en cantonada s'estarà al que s'estableixi per a les parcel·les veïnes (0 m si és entre mitgeres, i 3 m si és aïllada)
		Fons	3 m (per a edificacions entre mitgeres) 3 m (per a edificacions aïllades)

CVE-DOGC-A-13268001-2013

Tanques	Article 71	Segons les condicions de l'entorn i, en el seu defecte, 60 cm opaques, i la resta calades o vegetals fins a 2,50 m, com a màxim
Adaptació topogràfica i moviment de terres	Article 72	
Unitat mínima de projecte	Article 73	Serà necessària 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 definiran, com a mínim, el volum, la composició i els materials de façanes, les tanques, les rasants de la parcel·la i els 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:

Paràmetres	Condicions generals	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Article 74	L'edificació es col·locarà, respecte de l'alineació de carrer i de 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 entre mitgeres) L'edificació es col·locarà, segons la posició relativa definida per les separacions a límits de la parcel·la i l'ocupació màxima (per a edificacions aïllades)
Edificació principal i auxiliar	Article 75	No es permeten les construccions auxiliars (per a edificacions entre mitgeres) Les construccions auxiliars (porteria, garites de control i únicament els elements vinculats al control de l'accés) podran situar-se sobre la tanca de la parcel·la (per a edificacions aïllades)
Planta baixa	Article 76	L'alçada lliure mínima serà de 3,50 m. No es fixa una alçada màxima per a la planta baixa
Planta soterrani	Article 77	No superarà l'ocupació màxima permesa i garantirà les separacions mínimes assenyalades
Plantes pis	Article 78	Les alçades de plantes pis superiors a 4,80 m s'hauran de justificar a través de l'activitat concreta
Pla de coberta	Article 79	
Volum de la planta sotacoberta	Article 80	
Volum màxim d'un edifici	Article 81	
Regles sobre mitgeres	Article 82	
Cossos sortints	Article 83	Prohibits, excepte els voladissos puntuals i els cossos integrats al projecte arquitectònic (per a edificacions entre mitgeres) Respectaran les separacions mínimes i computaran a l'efecte d'ocupació (per a edificacions aïllades)
Elements sortints	Article 84	
Composició de façana	Article 86	S'ajustarà al que s'estableixi en la UMP corresponent. La façana es resoldrà adequada al caràcter urbà del sector en el qual estan ubicades les dotacions o serveis privats

CVE-DOGC-A-13268001-2013

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 la clau 82	Dominant a la clau 81	Dominant a la clau 81	Dominant a la 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	Sociocultural	Esportiu	Administratiu
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	Estacionament i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Dominant a la clau 88	Dominant a la clau 88	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)

Cada àmbit zonal estarà destinat a un únic ús, el dominant, i només s'admetran altres usos derivats d'aquest 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 serà compatible respecte de l'ús dominant establert pel POUM per a cada sector, zona o subzona.

(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'article 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 el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i en el Decret 378/2006, de 10 d'octubre, pel qual es desplega la Llei 18/2005, de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Paràmetres	Condicions particulars
Ús principal	Gran establiment comercial (individual)
Usos compatibles	Comercial Hoteler, de restauració i recreatiu Oficines i serveis professionals
Tipologia	Aïllada
Ocupació	Volumetria específica, segons els plànols d'ordenació
Edificabilitat	1 m ² sostre/m ² sòl
Sostre màxim	3.452 m ²
Separacions mínimes	Volumetria específica, segons els plànols d'ordenació Carrer: 5 m Partions laterals: 5 m
Façana mínima	Parcel·la de nova creació, segons la modificació puntual
Alçada reguladora màxima	Volumetria específica, segons els plànols d'ordenació, i la secció normativa Façana nord al carrer de Lluís Jordà i Cardona: 6 m Façana sud: 9 m Façana de llevant: 8 m, essent el mig el punt d'aplicació de l'ARM Façana de ponent: 8 m, essent el mig el punt d'aplicació de l'ARM
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima	S'aplicarà en la cota natural del terreny, exhaurides les possibilitats d'adaptació topogràfica definides en l'article 72.2
Nombre de plantes	PB +1 PP
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'alçada reguladora màxima, i més enllà del gàlib del volum existent
Reserva mínima de places d'aparcament, segons l'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 vidrada Totes les façanes hauran d'estar estèticament integrades en el seu entorn més immediat

CAPÍTOL QUINZÈ. RESIDENCIAL AMB ALGUN TIPUS DE RÈGIM 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 la destinació total o parcial a habitatges de protecció oficial.

2. Els paràmetres urbanístics seran els corresponents a cada zona en concret, llevat de les condicions d'ús i de densitat, que seran les següents:

- Ús: habitatge de protecció oficial, en els règims que estableixin els planejaments general o derivat. S'admet, també, que part del sostre es destini a habitatge de renda lliure, en la proporció que estableixin els planejaments general o derivat, sempre que es garanteixi la reserva mínima legal per a habitatges de protecció oficial. En els polígons d'actuació urbanística, 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: la que determinin 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.

3. Els terminis per a la construcció dels habitatges de protecció oficial als polígons d'actuació urbanística (qualificats amb aquest subíndex HPO) seran segons el que determina l'article 68.2.h del Reglament de la Llei d'urbanisme. És a dir, els terminis no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la seva finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera

Amb caràcter general, s'estarà a allò establert en aquestes NNUU respecte del 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 una àrea de planejament o execució.

Segona

Per a les edificacions, instal·lacions i activitats preexistents i legalment establertes en els sectors de planejament, en els quals el POUM estableix la necessitat d'un Pla especial per al seu desenvolupament, caldrà ajustar-se 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 parcials urbanístics i/o els plans 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, és a dir, a les NNSPP de 1992, situades en sòl no urbanitzable, no susceptibles de ser legalitzades ni com a edificacions d'especial interès, ni mitjançant Pla parcial, d'acord amb les prescripcions d'aquest POUM, es consideraran en situació de fora d'ordenació, amb caràcter general previst 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 tancat 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 que modifiquin l'activitat agrícola que s'estigui desenvolupant, hauran d'adaptar-se a l'alineació definida per aquest POUM.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera

L'Ajuntament de Vilassar de Dalt tramitarà, en el termini d'un any 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 de Vilassar de Dalt tramitarà, en el termini d'un any de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, l'Ordenança municipal reguladora de les llicències urbanístiques i obres d'edificació.

Tercera

L'Ajuntament de Vilassar de Dalt tramitarà, en el termini d'un any de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, el Pla especial del Nucli antic, adaptant-se a les noves determinacions d'aquest POUM.

Quarta

L'Ajuntament de Vilassar de Dalt tramitarà, en el termini d'un any de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, el Pla especial d'equipaments, i el Pla especial d'espais lliures, adaptant-se a les noves determinacions d'aquest POUM.

Cinquena

L'Ajuntament de Vilassar de Dalt tramitarà, en el termini d'un any de la data d'aprovació definitiva d'aquest POUM, el Pla de mobilitat i accessibilitat urbana, adaptant-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 NNSSPP de 1992, és convenient relacionar aquelles figures de planejament que no s'han executat totalment, i el contingut de les quals continua vigent, en tot allò que no contradigui les determinacions d'aquest POUM.

En aquest sentit, per a qualsevol actuació, s'hauran de tenir en compte els diferents planejaments vigents, amb el benentès que, en tot allò que hi hagi contradiccions, prevaldrà el rang superior.

A continuació, es relacionen aquestes figures de planejament derivat aprovades definitivament, que queden vigents:

PPU-1. Matagalls
PPU-7. Can Tarrida
PPU. La Cisa
Pla especial urbanístic d'assignació d'ús esportiu de la reserva d'equipament situat en la unitat de zona del sector de can Nolla
Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i ambiental

Segona

Tots aquells altres instruments de planejament o gestió urbanística, anteriors a l'aprovació d'aquest POUM, llevat dels relacionats a la disposició final primera, queden derogats:

Modificació puntual 1. Carrer del Comerç, núm. 29 ; carrer de Sant Genís, núm. 42
Modificació puntual 2. La Fornaca
Modificació puntual 3. Can Roura
Modificació puntual 4. Els Tints I
Modificació puntual 4. Can Rafart; Sant Sebastià
Modificació puntual 5. Àmbit entre el carrer de Cèllec i el Camp dels Hermanos
Modificació puntual 6. Plaça de Pau Casals; can Banús
Modificació puntual 7. Vallmorena (PPU-6)
Modificació puntual 8. Can Sabatés; can Cabanes (PPU-8)
Modificació puntual 9. Torrent Lloberas, entre els carrers de les Balears i de Múrcia
Modificació puntual 10. Can Tarrida (PPU-7)
Modificació puntual 11. Els Tints II
Modificació puntual 12. Carrer de Vidal i Barraquer, núm. 10-12
Modificació puntual 13. Can Manyé; plaça del Teatre
Modificació puntual 14. Carrer de Francesc i Benet Artigas, núm. 60
Modificació puntual 15. Can Sabatés
Modificació puntual 16. La Cisa
Modificació puntual 17. Matagalls (PPU-1)
Modificació puntual 18. Riera de Vilassar (PPU-12)
Modificació puntual 19. La Tela
Modificació puntual 20. Hort de can Jaumetó
Modificació puntual 21. Camp de futbol
Modificació puntual 22. Torrent Lloberas; plaça de Mercè Comas
Modificació puntual 23. Solar de can Bruguera
Modificació puntual 24. Cal Garbat - Ravalet
Modificació puntual 25. Can Nolla

UA-1. La Galvanya
UA-2. Camí de can Pons
UA-3. Can Galindo
UA-4. Polígon industrial Serra d'en Pons
UA-5. Plaça de l'Onze de Setembre
UA-6. Els Tints
UA-7. La Granja
UA-8. Els Llimoners
UA-9. Carrer d'Unió - carrer de Cèllec
UA-10. Can Jaumetó
UA-11. Camp de futbol

CVE-DOGC-A-13268001-2013

PERI-1. Canyamar
PERI-2. Cal Garvat
PERI-3. Les Sedes
PERI-4. Can Manyer
PERI-5. Can Pons de Vall
PERI-6. La Tela

PEMU-1. Plaça del Teatre
PMU. Plaça del Teatre i can Manyer
PMU. La Tela

PEPE-1. Castell de Vilassar
Pla especial de protecció, conservació i rehabilitació edificatòria del carrer d'Artail

ED-1. Torrent Lloberas
ED-2. Riera de Targa
ED-3. Tram del carrer dels Balcons
ED-4. Equipament la Cisa
ED-5. Illa delimitada pels carrers de Pons i Arenes, de Pius XII, de Samaranch, i per l'avinguda de Santa Maria
ED-6. Carrer del Mestre Lluís Millet, núm. 17-23
ED-7. Carrer de la Sort, núm. 1
ED-8. Cal Notari
ED-9. Sant Genís - Clapés - cal Temerari
ED-10. Carrer de la Riera de Salvat, núm. 25, 27, 29 i 31
ED-11. Carrer de les Balears, núm. 6-10
ED-12. Carrer Nou, núm. 18, 20 i 22
ED-13. Riera de Targa - Santa Engràcia
ED-14. Carrer de Sant Genís, núm. 29-33
ED-15. Baixada de Llessamí, núm. 3, 5, 7 i 9

PPU-2. Can Silva
PPU-3. Torrent Daniel
PPU-4. La Fornaca II
PPU-5. Ravalet can Reig
PPU-6. La Vall Morena
PPU-8. Can Sabatés - can Cabanyes
PPU-9. Camp dels Hermanos
PPU-10. Camí de la Cisa
PPU-11. Can Olla
PPU-12. Riera de Vilassar