

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL ALELLA**

## **NORMATIVA URBANÍSTICA I AGENDA DEL PLA**

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

## ÍNDIX:

### 1.- NORMATIVA URBANÍSTICA

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

### CAPÍTOL 1. NATURALESA, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL POUM.

#### Article 1. Definició, àmbit territorial, naturalesa jurídica i objectius.

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

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

#### Article 2. Marc normatiu.

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

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

Normativa urbanística de Catalunya:

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

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

Normativa urbanística estatal:

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

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

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

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

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

### Article 3. Contingut.

El POUM d'Alella està format pels documents següents:

#### TOM I

VOLUM I      DIAGNOSI URBANÍSTICA  
 Memòria Informativa. Anàlisi Local i Territorial. Volum 1 de 2.  
 Procés de Participació Ciutadana. Volum 2 de 2

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

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

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

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

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

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

## **TOM II**

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

Memòria i normativa del catàleg. Volum 1 de 4.

Patrimoni arquitectònic. Volum 2 de 4.

Patrimoni etnològic. Volum 3 de 4.

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

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

Memòria i normativa del Catàleg i Inventari.

## **TOM III**

VOLUM VIII. MEMÒRIA AMBIENTAL (Volum 1 de 2)

INFORME DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL (Volum 2 de 2)

VOLUM IX. AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

VOLUM X. MEMÒRIA SOCIAL.

VOLUM XI. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

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

## **TOM IV**

PLÀNOLS D'INFORMACIÓ:

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

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

#### PLÀNOLS NORMATIUS:

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

#### Article 4. Vigència del POUM.

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

#### Article 5 Revisió del POUM.

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

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

#### **Article 6. Modificació del POUM.**

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

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

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

#### **Article 7. Regulació de l'Agenda.**

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



**Article 8. Interpretació.**

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

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

1. Memòria.

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

2. Plànols d'ordenació.

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

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

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

4. Normes urbanístiques.

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

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

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

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

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

5. **Avaluació econòmica i financera.**

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

6. **Agenda.**

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

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

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

8. **Informe mediambiental.**

L'informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

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

**Article 10. Obligatorietat.**

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

**Article 11. Supòsits de suspensió del POUM.**

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

**Article 12. Claus d'identificació.**

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

## **CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL POUM.**

### **Article 13. Iniciativa i competència.**

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

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

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

### **Article 15. Determinacions del plantejament anterior al POUM.**

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

**Article 16. Desenvolupament del POUM en sòl urbà.**

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

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

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

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

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

**Article 17. Desenvolupament del POUM en sòl urbanitzable.**

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

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

#### **Article 18. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.**

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

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

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

#### **Article 19. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes.**

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

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

#### **Article 20. Precisió de límits.**

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

## CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL POUM

### Article 21. Execució del planejament.

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

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

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

### Article 22. Execució dels sistemes urbanístics.

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

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

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

**Article 23. Polígons d'actuació urbanística.**

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

PAU-1. La Veïneta, residencial.

PAU-2. Mas Coll (finca Rifà), residencial.

PAU-3. Mas Coll (Torrent de Can Pufarré, 2), residencial.

PAU-4. Can Calderó i Can Serra, urbanització.

PAU-5. Can Segura, residencial.

PAU-6. Camí Baix de Tiana, urbanització.

PAU-7. Escola Santa Maria del Pi i Can Cabús, urbanització.

PAU-8. Carrer del Ginebró (entorn Can Rosselló), urbanització.

PAU- 9. Torrent Vallbona - Isidre Pòlit, residencial.

PAU-10. Cal Vell, urbanització.

PAU-11. Carrer Onofre Talavera, residencial.

PAU-12. Can Balcells

**Article 24. Aplicació de contribucions especials.**

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

**Article 25. Sistemes d'actuació.**

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



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

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

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

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

**Article 27. Pla d'etapes.**

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

**Article 28. Convenis urbanístics.**

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

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

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

**Article 29. Concessions per a equipaments.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. Criteris de sostenibilitat.

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

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

#### 12. Sanejament

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

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

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

### 13. Inundabilitat

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

14. S'estableix i regula la necessitat que tots els sectors de planejament estudiïn i valorin la necessitat de construir una bassa de laminació d'acord amb l'expressió:  $V=516,76 \times A^{0,40}$ , on V és el volum de la bassa en m<sup>3</sup> i A és l'àrea impermeabilitzada en hectàrees, que haurà de perseguir també la d'infiltració d'aigua de pluja en l'aquífer.

### Article 32. Plans parcials urbanístics.

1. Els plans parcials urbanístics han de contenir les determinacions i la documentació prevista en els articles 65 i 66 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats per l'article 23 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació del TRLU, i normes concordants. A més, hauran d'incloure un quadre resum de les determinacions urbanístiques del sector.
2. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir el grau de precisió suficient per permetre la seva immediata execució, incloent:
  - L'assenyalament de les alineacions i rasants de la vialitat.
  - La qualificació del sòl.
  - La regulació dels paràmetres de l'edificació que han de permetre l'atorgament de llicències, i que serveixen per definir els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums. Es podrà preveure una ordenació amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives especificant gràficament dites alternatives o concretant els paràmetres que admeten variació, sense alterar l'aprofitament.
  - La regulació dels usos.
  - La determinació detallada de l'increment de demanda d'abastament d'aigua que generarà el seu desenvolupament, a més, caldrà aportar un certificat emès pel concessionari del servei públic d'Alella, conforme disposa de capacitat suficient per abastar aquesta demanda.
  - L'estimació de la producció d'aigües residuals prevista, tant en quantitat com en qualitat.
  - La concreció opcional de les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

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

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

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

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

**Plans parcials delimitats en SUD.**

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

**Article 33. Plans de millora urbana.**

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

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

**Plans de millora urbana (PMU)**

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

**Article 34. Plans especials urbanístics.**

1. A més dels plans especials definits i previstos pel POUM es podran desenvolupar plans especials per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 24 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU. Els plans especials poden ser de desenvolupament o autònoms i la seva regulació s'estableix en els articles anteriors. Els plans especials de desenvolupament són els fixats pel planejament territorial o pel pla d'ordenació urbanística, són plans destinats a desenvolupar les determinacions dels plans jeràrquicament superiors. En canvi, mitjançant plans especials autònoms és possible delimitar plans especials no previstos al planejament, els quals, no poden modificar determinats aspectes del pla d'ordenació municipal superior, tal i com s'estableix a l'article 24.3 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
2. L'aprovació dels plans especials urbanístics habilita l'administració competent per executar les obres i les instal·lacions corresponents, sens perjudici de l'exigibilitat de les llicències i autoritzacions administratives que siguin preceptives i sens perjudici d'allò que estableix la legislació sectorial.
3. D'acord amb el que preveu l'article 67 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 24 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, també es poden elaborar plans especials per a l'execució directa d'obres corresponents a la infraestructura del territori o a elements determinants del desenvolupament urbà, pel que fa a l'assenyalament i a la localització de les infraestructures bàsiques relatives a les comunicacions terrestres i/o aèries, a la infraestructura hidràulica general, a l'abastament d'aigua, al sanejament, al subministrament d'energia elèctrica i a la resta de sistemes urbanístics generals i d'altres anàlogues, d'acord amb les previsions d'aquest POUM i amb la col·laboració de les administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.  
La formulació i tramitació d'aquests plans és preceptiva quan la infraestructura afecta diversos municipis o diferent règim de sòl i sempre que s'implantin en sòl no urbanitzable.
4. El POUM incorpora en els plànols d'estructura general bàsica i d'ordenació del territori, així com a la fitxa del Pla parcial de la Miralda el traçat de la línia de ferrocarril soterrada projectada pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona. La reserva de sòl està incorporada a la documentació gràfica i a la normativa de la fitxa del sector.

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

**Plans especials urbanístics (PE)**

- PE-1. Can Jonc,



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

### **Article 35. Projectes d'urbanització.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3. Subministrament d'energia elèctrica.

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

### 1.4. Instal·lacions de gas i telecomunicacions.

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

### 1.5. Enllumenat públic.

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

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

#### 1.6. Arbrat i jardineria.

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

#### 1.7. Mobiliari urbà i senyalització.

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

#### 1.8. Gestió de residus.

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

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

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

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

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

### 2.2. Sanejament.

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

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

### 2.3. Subministrament d'energia elèctrica.

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

### 2.4. Abastament d'aigua.

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

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

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

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

1. A més de la documentació que s'estableixi amb caràcter general en aquestes Normes, els plans de promoció privada inclouran:

- a) Memòria justificativa de la promoció privada.
- b) Nom, cognoms i domicili dels propietaris afectats.
- c) Estudi sobre el mode d'execució de les obres d'urbanització.
- d) Determinacions a adoptar per a la conservació de l'obra d'urbanització.
- e) Pla d'etapes.

2. Així mateix, la promoció assumirà degudament formalitzats registralment els següents compromisos a què s'obliga:

- a) Cessions i càrregues d'urbanització, que com a mínim seran les que s'estableixin amb caràcter general per als sòls en qüestió.
- b) Realització i conservació de la urbanització amb les garanties reals o obligacions suficients per assegurar-ne el compliment durant el termini fixat pel mateix planejament derivat.

3. L'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes facultarà l'administració perquè, segons l'entitat i importància de l'incompliment, adopti alguna o diverses de les mesures següents:

- a) Imposició de sancions pecuniàries.
- b) Realització de les garanties.
- c) Revocació del Pla.
- d) Subrogació de l'administració en la seva execució, amb indemnització de la quantia estricta del valor del sòl, segons la qualificació anterior a l'aprovació del Pla i de l'obra útil realitzada.
- e) També podrà optar l'administració per expropiar els terrenys compresos en l'àmbit del Pla incomplet, amb subjecció al disposat en l'article 178 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.

4. Els propietaris podran formular avanços de pla que serveixin d'orientació a la formulació del Pla parcial urbanístic. Aprovat l'Avanç, s'ajustarà a les seves previsions la formació del Pla parcial.

**Article 38. Catàleg de béns a protegir.**

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

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

2. L'objecte del Catàleg és protegir els elements que siguin mereixedors de protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. El Catàleg és un instrument que té la voluntat d'ordenar, de mantenir i de recuperar la qualitat del paisatge.

3. El catàleg està constituït pels següents documents:

a) Memòria. Descriu l'objecte, contingut i metodologia del document.

b) Normativa. Conté la relació de disposicions que regulen les possibles actuacions en els elements objecte de protecció. El total de béns amb algun tipus de protecció és de 354.

c) Fitxes. Conté la descripció de tots els edificis, conjunts urbans, zones arqueològiques i elements etnològics, ambientals i patrimonials que són objecte de protecció del Catàleg. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les dades següents:

- Identificació (denominació, codi, adreça, altitud, coordenades UTM, referència cadastral, referència a altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i d'ús actual).
- Descripció (descripció de l'element, època, estil i estat de conservació).
- Protecció (categoria de protecció, àmbit, actuacions proposades, qualificació urbanística, consideracions d'actuació, restriccions i usos admesos).
- Documentació gràfica (fotografies i plànol de situació).

d) Plànols. Els elements del catàleg estan localitzats en els plànols P7 del POUM ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de masies en SNU, Inventari de construccions en SNU i xarxa viària rural') amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.

4. En virtut de la normativa que s'ha d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni municipal, els elements del catàleg es divideixen en quatre apartats tipològics:

a) Edificis i elements arquitectònics rellevants pel seu interès històric-artístic, tradicional i/o d'emplaçament paisatgístic o situació urbana, així com els conjunts i ambients urbans d'interès per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals, conformen la imatge urbana.

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

b) Zones d'Interès Arqueològica i Àrees d'Expectativa Arqueològica.

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

c) Elements mediambientals.

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

d) Elements etnològics.

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

f) Camins rurals i pistes forestals.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 40. Estudis d'impacte ambiental.**

Totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el territori que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos pel medi ambient, un elevat risc de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs, s'hauran de sotmetre a una avaluació d'impacte ambiental (des d'ara, AIA), d'acord amb el que determinen el Reial Decret Legislatiu 1302/86, de 28 de juny, d'Avaluació d'impacte ambiental –modificat per la Llei 6/2001, de 8 de maig-, i el seu Reglament de desplegament, aprovat per Reial Decret 1131/88, de 30 de setembre, així com la Llei d'avaluació ambiental estratègica del 9/2006 de 28 abril, que incorpora instruments de prevenció que permeten la



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

## **CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL POUM.**

### **Article 41. Seguiment i vigilància del POUM.**

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

### **Article 42. Defensa del POUM.**

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

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

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

### **Article 43. Certificats o informes urbanístics.**

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

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

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

**CAPÍTOL 6. INTERVENCIÓ ADMINISTRATIVA EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL I DEL SUBSÒL.****SECCIÓ PRIMERA. L·LICÈNCIES URBANÍSTIQUES I ACTIVITATS.****Article 44. Actes subjectes a l·licència municipal.**

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

a) Edificació:

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

b) Intervencions en el territori

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

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

#### c) Infraestructures

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

#### d) Activitats

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

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

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

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

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

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

#### **Article 47. Responsabilitats.**

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

**Article 48. Tipus de llicències i de permisos.**

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

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

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

1. Les obres es classifiquen en majors i menors d'acord amb la seva entitat tècnica, la seva importància econòmica i la seva transcendència urbanística.

2. Es consideren obres majors les següents:

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

Seràn considerades obres majors totes aquelles obres que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat superior d'acord amb la legislació vigent de visat professional.

3. La resta d'obres i actuacions es consideren obres menors i es poden classificar en:

- a) Obres que requereixen la presentació d'un projecte subscrit per tècnic competent visat pel col·legi professional corresponent i la formalització d'un assumeix de direcció:
- Instal·lació de pèrgoles, carpes o instal·lacions similars.

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



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

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

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

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

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

- BCIN: La Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona, d'acord amb l'article 34, referent a autorització d'obres, de la Llei de Patrimoni Cultural Català, 9/93.
- BCIL: La Comissió municipal de Patrimoni, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït. Correspon a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona emetre informes sobre les propostes de deixar sense efecte la declaració de béns culturals d'interès local, d'acord amb l'art. 17.4 de la Llei de Patrimoni Cultural Català 9/93.
- BCP: La Comissió municipal de Patrimoni, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït.
- ZIA: Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueològica i Paleontologia.

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

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

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

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

#### **Article 52. Condicions d'atorgament de llicències urbanístiques.**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 54. Deficiències.**

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Això no obstant, es pot atorgar llicència condicionada a la realització simultània de les obres d'urbanització quan concorrin les circumstàncies següents:
  - a) Que estigui aprovat el corresponent projecte d'urbanització o d'obres.
  - b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públics dipositats a la Tresoreria municipal, aval bancari, hipoteca o garantia similar.

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

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

#### **Article 57. Llicències d'edificació en sòl urbanitzable.**

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

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

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

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

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

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

## 1. Obres prohibides i obres autoritzables.

## a) Obres prohibides:

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

## b) Obres autoritzables:

## \* Amb caràcter general:

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

- c) El valor de les obres que s'autoritzin no serà en cap cas compensat en els expedients expropiatoris, de reparcel·lació o de compensació.
- d) L'eficàcia de la llicència amb caràcter de precarietat per a les obres autoritzables estarà condicionada a la corresponent anotació marginal de les condicions imposades en la concessió de la llicència en la inscripció de la finca en el Registre de la propietat corresponent.

## 2. Usos i activitats autoritzables.

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

**Article 60. Edificis i/o instal·lacions en situació de volum o d'ús disconforme.**

## 1. Definició i règim.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 63. Règim transitori.**

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

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

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 64. Paràmetres generals.

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



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

### Article 65. Parcel·lació i reparcel·lació.

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

### Article 66. Parcel·la.

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

### Article 67. Parcel·la mínima.

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

### Article 68. Front de parcel·la.

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

### Article 69. Fons de parcel·la.

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

### Article 70. Fondària de parcel·la.

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

### **CAPÍTOL 3. DEFINICIÓ DELS PARÀMETRES QUE REGULEN L'EDIFICACIÓ**

#### **SECCIÓ PRIMERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL SECTOR**

##### **Article 71. Coeficient d'edificabilitat bruta.**

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

##### **Article 72. Densitat màxima d'habitatges bruta.**

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

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

##### **Article 73. Edificabilitat màxima de sector.**

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

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

#### **SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER**

##### **Article 74. Alineació del carrer o vial.**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 77. Amplada de carrer o vial.**

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

#### **Article 78. Alineació de l'edificació.**

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

#### **Article 79. Alçada reguladora referida al carrer.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Edificis amb front a un sol carrer:
  - a) Si la rasant de l'alineació de vial té un desnivell inferior a 0,60 m entre els dos extrems del punt de front de la parcel·la, l'alçada reguladora s'aplicarà en el centre de la façana a partir de la rasant de l'alineació en aquest punt.
  - b) Si la diferència de nivell de la rasant entre els dos extrems del front de parcel·la de l'alineació de vial és superior a 0,60 m, l'alçada reguladora s'aplicarà a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
  - c) Quan per aplicació d'aquesta norma resulti que la diferència de rasant entre els dos extrems del front de parcel·la sigui igual o superior a 1,20 m, l'edifici s'haurà d'esglaonar en trams. El número de trams es calcularà d'acord al quocient entre el desnivell total i 60 cm. amb l'aproximació per defecte. En aquest cas, l'alçada reguladora es calcularà com a l'apartat b); és a dir, a partir de 0,60 m per sota de la rasant de l'alineació de l'extrem de la parcel·la més alt.
  - d) En el cas extrem en què l'esglaonament de l'edifici sigui incompatible amb la tipologia edificatòria, s'adoptaran solucions que s'adaptin ambientalment amb el potencial edificatori de les parcel·les confrontants o més properes que tinguin la mateixa qualificació. En aquests supòsits comparatius, l'esglaonament i la definició de l'alçada reguladora no poden implicar un augment d'edificabilitat respecte del supòsit que la rasant de l'alineació de vial fos horitzontal.
2. Edificis amb front a dos o més carrers:
  - a) Si fan cantonada o xamfrà, s'establiran les regles del paràgraf anterior aplicades a la façana del front principal, però operant amb el conjunt de les façanes com si fos una de sola. En el cas d'alçades diferents en els carrers que fan xamfrà, l'alçada del carrer de més amplada es podrà traslladar al de menys amplada fins a l'amplada del carrer menor.
  - b) Si no fan cantonada o xamfrà, en cada front de carrer es determinarà el punt d'aplicació de l'alçada reguladora seguint les normes anteriors de forma independent. En el cas en què l'alçada reguladora màxima assenyalada per a cada front sigui diferent, l'alçada de cadascun d'aquests fronts es portarà fins a la fondària edificable si existeix pati d'illa, i fins al lloc geomètric dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació en el cas d'illes compactes. En cap cas la diferència no serà superior a una planta.
  - c) Si la planta baixa és edificable al 100%, la fondària edificable respecte de cada punt de carrer

serà també equidistant.

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

Si el desnivell és inferior als 2,40 m. no serà obligatori adaptar la volumetria a la rasant interior de la parcel·la, tot i que caldrà minimitzar l'impacte del semisoterrani si l'alçada del sostre supera el 1,20 m. respecte de la rasant natural.
  - b) Les edificacions que tenen front a carrers amb un fort pendent no tindran mai una edificabilitat superior a aquella que correspondria en un terreny pla .

#### **Article 81. Nombre de plantes referit al carrer.**

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

#### **Article 82. Planta baixa referida al carrer.**

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

La planta baixa admesa presenta dues solucions tipològiques:

- Planta baixa
- Planta baixa i altell

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

comunicació directa amb els accessos verticals de l'edifici.

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

### **Article 83. Front principal i front secundari.**

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

## **SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA**

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

### **Article 84. Fondària edificable.**

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

### **Article 85. Pati d'illa**

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

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

a) Pati d'illa lliure d'edificació:

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

b) Pati d'illa amb ocupació total.

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

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

a) L'alçada màxima de les edificacions no serà superior a la definida per a la planta baixa de cada zona, amb un límit de 3 metres en el cas que no ho estableixi la seva qualificació.

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

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

a) En els patis d'illa lliures d'edificació els soterranis podran ocupar el subsòl d'acord amb la regulació normativa de la qualificació corresponent.

b) En els patis d'illa amb servitud d'ús públic s'admet l'ús d'aparcament en la totalitat del subsòl.

c) En els patis d'illa amb ocupació total es permet l'ocupació en soterrani del pati interior d'illa.

d) Sempre que es permeti l'ocupació de plantes soterrani vistes, el nombre màxim de soterranis amb façana serà d'una planta. S'admetran dues plantes soterrades si totes es destinen a aparcament i garanteixen una correcta implantació respecte l'entorn, però en el cas d'habitatge unifamiliar solament s'admet una planta soterrani vista.

e) Les plantes soterrani que es construeixin en l'interior d'illa, excepte aquelles en què es permet l'ocupació en planta baixa, es podran executar de forma que puguin disposar d'un gruix de terres mínim de 0,60 m a la part superior que permeti la plantació de vegetació i que tinguin la consideració de soterrani respecte de la rasant de les parcel·les adjacents.

f) Totes les plantes soterrani s'ajustaran a allò que es defineix en els paràmetres corresponents referits a l'edificació, usos i activitats, regulats a les diferents qualificacions del POUM.

**SECCIÓ QUARTA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A LA PARCEL·LA****Article 86. Solar**

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

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

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

**Article 88. Edificabilitat màxima de parcel·la.**

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



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

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

**Article 90. Densitat màxima d'habitatges neta.**

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

**Article 91. Ocupació màxima de la parcel·la.**

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

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

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

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

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

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

- a) Pati davanter de parcel·la:

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

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

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

b) Pati posterior o lateral de parcel·la:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 98. Separacions mínimes.**

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

#### **Article 99. Tanques.**

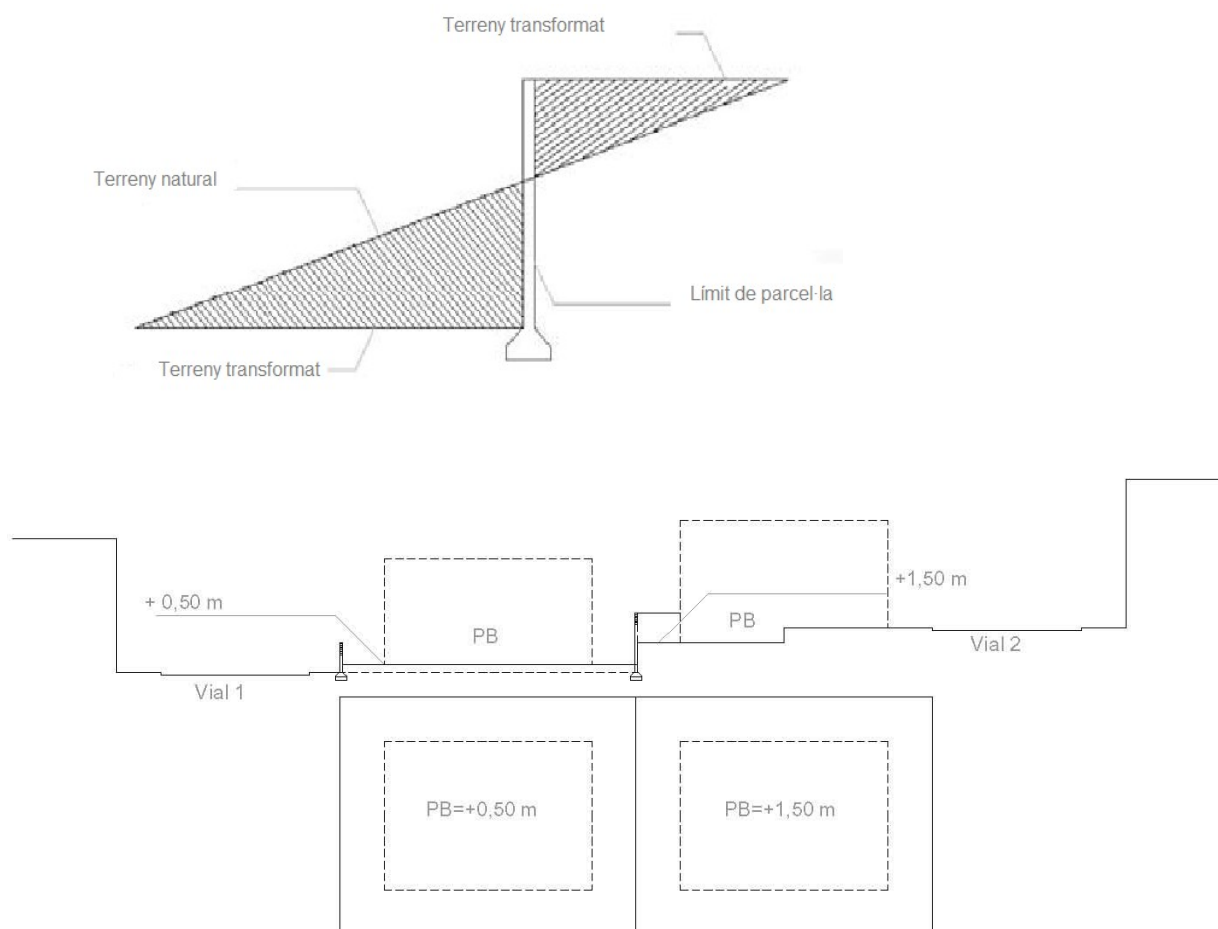
Mentre la normativa específica de cada qualificació no estableixi el contrari, les tanques s'ajustaran als criteris següents, excepte les situades en sòl no urbanitzable:

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

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

#### **Article 100. Adaptació topogràfica del terreny.**

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



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

#### Article 101. Unitat mínima de projecte.

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

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

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

#### **Article 102. Registre unitari de façanes.**

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

## SECCIÓ CINQUENA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'EDIFICACIÓ

### Article 103. Posició de l'edificació.

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

### Article 104. Edificació principal i edificació auxiliar.

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

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

5. Les construccions auxiliars que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la es regulen segons els paràmetres particulars de l'espai lliure de parcel·la i el d'edificacions auxiliars de cada qualificació.
6. Les construccions auxiliars només es podran desenvolupar en planta baixa i/o semisoterrani, ocuparan un màxim del 10% de l'espai lliure i tindran un topall de 25 m<sup>2</sup> de sostre, quan la

qualificació en la que s'inclouen les admeti.

#### **Article 105. Planta baixa.**

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

#### **Article 106. Planta soterrani.**

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

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

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



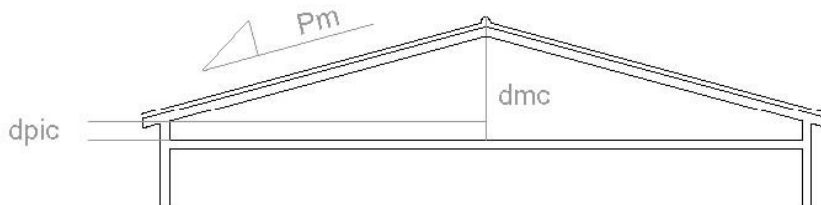
d'aquestes rampes de forma compatible amb l'edificació i en disminueixi el seu aprofitament potencial.

#### Article 107. Plantes pis.

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

#### Article 108. Planta coberta.

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



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

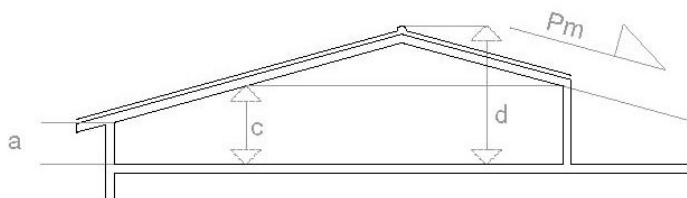
5. La planta coberta no podrà tenir cap ús específic, tret de la possible col·locació d'instal·lacions generals de l'edifici i de maquinària per a ascensors, de producció d'aigua calenta sanitària (en endavant ACS) amb captadors solars, etc.
6. En cas de noves edificacions, caldrà situar les instal·lacions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

#### Article 109. Planta sota coberta.

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

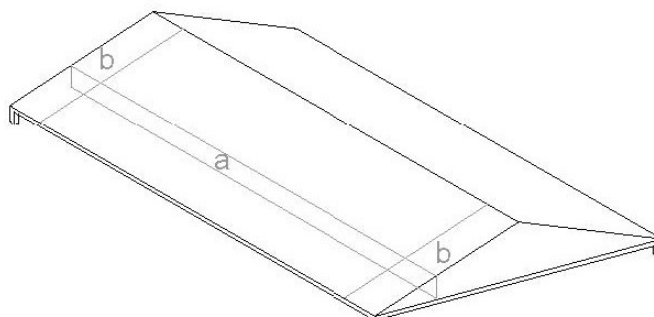
situat com a màxim a 3,50 m d'alçada vertical respecte de la cara superior del sostre de l'última planta pis admesa, i un tancament vertical situat, com a mínim, a 3 metres de la façana respecte la qual es retira. Entre aquest plans inclinats, verticals i horitzontals de tancament, de l'espai sota coberta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

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



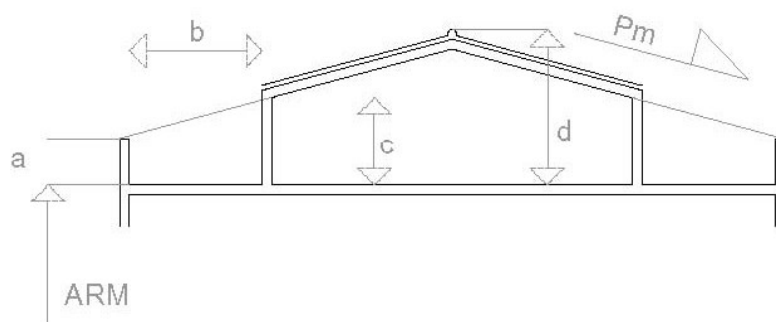
**Pm:** pendent màxim  
**c:** alçada computable de planta coberta.      **a:** distància màxima per sobre de l'alçada reguladora màxima  
**d:** distància màxima al carener.

5. L'espai de la planta sota coberta tan sols es podrà destinar a:
- trasters o espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici,
  - ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una entitat registral independent de l'habitatge al qual està vinculat, ni tenir accés independent des dels espais comuns. La seva superfície no pot ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que hi té vinculat.
  - les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta sense sobresortir-ne.
6. En les zones o sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sota coberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m computaran a efectes d'edificabilitat.
7. Per practicar obertures als tancaments verticals es podrà seccionar la línia de coberta en aquell punt que formi com a mínim un ampit de 100 cm d'alçada des de l'últim forjat. L'obertura seccionada verticalment del díedre generat pels pendents se separarà 1,50 metres de les mitgeres i en cap cas no superarà el 35% de la projecció horitzontal del vessant.
8. La solució mixta de coberta inclinada i terrassa a adoptar en les qualificacions d'edificació agrupada en ciutat jardí i d'edificació específica complirà les següents condicions:



**a:** ampit mínim de l'últim forjat 1.10 metres.  
**b:** distància de separació a mitgera 1,10 metres  
**c:** ocupació màxima del 60 % de la projecció horitzontal de la vessant on s'insereix

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



**ARM** - alçada reguladora màxima  
**a** - distància màxima per sobre l'ARM  
**c** - alçària computable de planta coberta

**Pm** - pendent màxim  
**b** - distància mínima de separació del pla de façana  
**d** - distància màxima al carener.

#### Article 110. Volum màxim d'un edifici.

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

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

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

**Article 111. Regles sobre mitgeres.**

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

**Article 112. Cossos sortints.**

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

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

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

#### **Article 113. Elements sortints.**

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

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

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

#### **Article 114. Patis de llum o celoberts.**

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

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

### **Article 115. Composició de la façana.**

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

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

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

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

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

## CAPÍTOL 4. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

### SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

#### Article 116. Classificació dels usos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g.1.1) Grans establiments comercials territorials (GECT): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

g.1.2) Grans establiments comercials (GEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m<sup>2</sup> i inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

g.1.3) Mitjans establiments comercials (MEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m<sup>2</sup> i inferior a 1.300 m<sup>2</sup>.

g.1.4) Petits establiments comercials (PEC): Els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 m<sup>2</sup>.



Segons la seva singularitat, es classifiquen en:

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

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

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

#### **Article 119. Classificació d'usos segons la permissibilitat.**

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

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

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

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

#### **Article 120. Classificació dels usos segons la seva activitat.**

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

#### **Article 121. Classificació d'usos segons el domini.**

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

### **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS**

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

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

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

#### **Article 123. Desenvolupament de la regulació dels usos.**

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

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

#### **Article 124. Usos provisionals.**

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

### **SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS I ACTIVITATS**

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

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

**Article 126. Situacions relatives.**

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

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

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

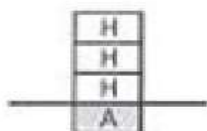
Situació 3: En zones industrials dins del nucli urbà. En edifici independitzat amb façana al carrer i no exclusiu a una activitat. En edifici independitzat amb façana al carrer i exclusiu a una activitat.

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

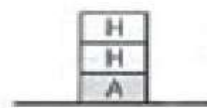
Situació 5: En zones allunyades del nucli urbà. En edificis aïllats en zones especials exclusives per a aquest ús.

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

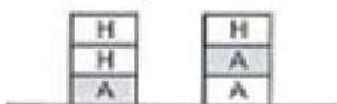
## 1. Sòl urbà residencial



(a) Accés independent



(b) Accés independent

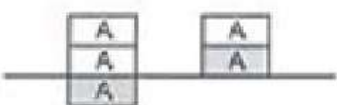


(c) Accés comunitari



(d) Accés comunitari

## 2. Sòl urbà residencial



(a) Accés exclusiu



(b)



(c)

## 3. Zones residencials dins el nucli urbà



## 4. Zones industrials separades del nucli urbà



## 5. Zones allunyades del nucli urbà



A - Activitat      B - Habitatge  
 Situació de l'activitat

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

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

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

#### 4.2. Càrrega, descàrrega i afectació a la circulació.

- Obligació de disposar de zona de càrrega i descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen a continuació:
  - a) Comerç de superfície total superior a 300 m<sup>2</sup>
  - b) Indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.
  - c) Indústria aïllada i separada del nucli del poble.
  - d) Magatzems de superfície superior a 200 m<sup>2</sup>
  - e) Als que, en consideració a les seves característiques, s'estimi necessari per part de l'Ajuntament.

#### 4.3. Sobre els sorolls i vibracions

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

#### 4.4. Risc d'incendi

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

#### 4.5. Olors

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

#### 4.6. Contaminació atmosfèrica

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

#### 4.7. Aigües residuals

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

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

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

#### 4.8. Risc d'explosió

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

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

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

b) Activitats que utilitzen explosius industrials:

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

#### 4.9. Sobre les radiacions electromagnètiques:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Al nucli antic, clau 10, es preveu l'excepció de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament, dins al mateix solar sempre i quan siguin edificacions preexistents d'un màxim de 3 habitatges o menys de 300 m<sup>2</sup> construïts.

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

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

- 1,5 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

#### 2. Comercial:

- 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, per a locals de fins a 200 m<sup>2</sup>.
- 1 plaça per cada 50 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, per a locals de fins a 400 m<sup>2</sup>.
- 1 plaça per cada 40 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, per a locals de fins a 800 m<sup>2</sup>.
- 1 plaça per cada 25 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda, per a locals de més de 800 m<sup>2</sup>.

Els comerços o agrupacions comercials de més de 1.200 m<sup>2</sup> de superfície de venda han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 x 8 metres de càrrega integrat en la instal·lació o situat a terrenys edificables del mateix solar. Per cada 1.200 m<sup>2</sup> addicionals de superfície de venda o fracció cal augmentar en 1 el nombre de molls o espais de càrrega i descàrrega. S'exceptuen d'aquesta obligació els edificis existents que per les seves característiques arquitectòniques i de situació urbana no es puguin adaptar.

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

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

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

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
  - Ús d'oficines: 1 plaça per cada 1.200 m<sup>2</sup> de sostre.
3. Oficines i serveis, públics o privats:
- 1 plaça per a cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
4. Hotels, residències i similars:
- 1 plaça per cada 3 habitacions, en establiments de 4 i 5 estrelles.
  - 1 plaça per cada 5 habitacions, en establiments de 3 estrelles.
  - 1 plaça per cada 6 habitacions, en la resta d'establiments.
5. Restauració:
- 1 plaça per cada 60 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda.
6. Recreatiu:
- 1 plaça per cada 3 persones o fracció d'aforament màxim.
7. Industrial:
- 1 plaça per cada 100 m<sup>2</sup> o fracció de superfície construïda per indústries de més de 500 m<sup>2</sup>.
8. Magatzems:
- 1 plaça per cada 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, fins a un màxim de 15 places.
9. Clíniques, sanatoris i hospitals.
- 1 plaça de garatge per cada 10 llits.

En el supòsit que el projecte d'edificació d'un edifici residencial no tingui assignat un ús concret en les plantes baixes, es preveurà genèricament 1 plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> construïts..

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

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

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

##### 1. Causes de mida.

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

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

## 2. Causes tècniques.

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

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

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

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

### **Article 132. Condicions de les places de garatge.**

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

- L'alçada mínima lliure en tot el recinte de l'aparcament, inclosos els serveis tècnics que passin pel sostre que no podran estar per sota d'aquesta alçada, serà de 2,20 m. Si estan en planta baixa o en planta pis s'ajustaran a les condicions assenyalades en aquesta part de l'edificació, amb el mínim que s'ha indicat per les plantes soterrani.

2. Als garatges i aparcaments públics per a vehicles lleugers caldrà reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés i tan a prop com sigui possible d'aquest accés, almenys 1 plaça de cada 40 places de la seva capacitat total per a vehicles que transportin passatgers discapacitats. Hi haurà un mínim d'1 plaça d'aparcament adaptada per a minusvàlids, que podrà ser compartida amb altres vehicles, en aparcaments de més de 10 places. L'amplada de la plaça per a minusvàlids serà de 3,30 m, sense perjudici del compliment del Codi d'Accessibilitat o legislació sectorial d'aplicació.

### **Article 133. Seccions mínimes vials i voreres.**

1. Per tal de promoure i facilitar els desplaçaments a peu, les voreres dels nous carrers en sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat han de tenir una amplada útil mínima de 2 metres, excepcionalment 1,50 metres en la qualificació 10.

2. La reurbanització de carrers de menys de 7 metres d'amplada s'ha de realitzar, a menys que hi ha hagut una justificació que ho desaconselli, amb calçada única de convivència, respectant sempre una amplada útil mínima de 1,20 metres en tot el seu recorregut. En aquesta amplada mínima de 1,20 metres no es poden col·locar desnivells, arbres, o altres elements del mobiliari urbà que suposin un obstacle a la circulació dels vianants.

**Article 134. Pendents i escales.**

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

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

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

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

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

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

1. En els projectes d'urbanització es preveurà la reserva de places per a càrrega i descàrrega, a raó de 3 x 8 m de superfície útil, a la xarxa viària d'acord amb les reserves mínimes següents:
  - a) Ús comercial: 1 plaça per cada 800 m<sup>2</sup> de superfície de venda.
  - b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m<sup>2</sup> de sostre.

**Article 137. Passos de vianants.**

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

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

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

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

### **SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS RESIDENCIAL**

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

1. D'acord amb el tipus o domini de propietat sobre l'habitatge a construir, aquest POUM estableix com superfícies mínimes construïdes, les següents:
  - a) Habitatge lliure (HLL), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m<sup>2</sup> de superfície útil, llevat de les regulacions específiques que estableixi cada qualificació urbanística.
  - b) Habitatge protegit règim general (HPG), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 36 m<sup>2</sup> de superfície útil, d'acord amb la superfície mínima regulada pel Decret 141/2012 d'habitabilitat
  - c) Habitatge protegit règim concertat (HPC), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m<sup>2</sup> de superfície útil.
  - d) Habitatge protegit règim assistencial i promoció pública (HPA), són habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 36 m<sup>2</sup> de superfície útil, d'acord amb la superfície mínima regulada pel Decret 141/2012 d'habitabilitat, destinat per a lloguer de joves i gent gran, la seva iniciativa de promoció i la seva propietat serà sempre pública

## TÍTOL III RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

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

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

#### **Article 141. Exercici del dret de propietat.**

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

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

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

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

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

## CAPÍTOL 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

### Article 142. Règim urbanístic del sòl.

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

### Article 143. Classificació del sòl.

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

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

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

### Article 144. Qualificació del sòl.

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

Zones sòl urbà i urbanitzable:

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



13d1 Ciutat Jardí. Extensiva unifamiliar aïllada tipus I

13d2 Ciutat Jardí. Extensiva unifamiliar aïllada tipus II

14 Industrial

14a Industrial consolidada anterior PGO 1987

14b Industrial aïllada intensiva

14d Industrial edificació específica, sector o polígon del POUM

16 Productiu. Oficines, comercial i serveis

16a Productiu aïllada d'usos singulars o mixtes

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

16c Productiu - volumetria definida en desenvolupament del PGO

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

Zones sòl no urbanitzable:

22 Sòl agrícola d'especial protecció

23 Sòl forestal

PEIN - PEPMNP La Conreria - Sant Mateu - Cèllecs

1 PEIN Forestal

2 PEIN Forestal de recuperació

3 PEIN Zona agrícola i d'espais oberts

4 PEIN Zona de regulació especial

**CAPÍTOL 3. DETERMINACIÓ I REGULACIÓ DE L'ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORI.****Article 145. Estructura general del territori i sistemes urbanístics.**

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

**Article 146. Zones.**

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

**Article 147. Determinacions del POUM sobre qualificació urbanística.**

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

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

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

## **TÍTOL IV. QUALIFICACIÓ DEL SÒL. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS**

#### **Article 148 Qualificació del sòl.**

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

## CAPÍTOL 2. REGULACIÓ GENERAL DELS SISTEMES

### Article 149. Definició i regulació general.

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

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

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

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

### Article 151. Identificació dels sistemes.

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

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

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

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

**Article 153. Desenvolupament del POUM respecte dels sistemes generals.**

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

**Article 154. Gestió i execució dels sistemes.**

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

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

#### **Article 155. Valor urbanístic dels sistemes.**

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

#### **Article 156. Protecció dels sistemes.**

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

## **CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS**

#### **Article 157. Definició.**

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

### **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI**

#### **Article 158. Regulació.**

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

#### **Article 159. Definició i identificació.**

1. Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i a l'aparcament de vehicles situades a la calçada o voravia que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adient dins del terme municipal.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.

#### **Article 160. Tipus de vies.**

El POUM inclou els següents tipus de vies:

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



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

#### **Article 161. Titularitat.**

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

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

#### **Article 162. Règim general.**

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

#### **Article 163. Condicions d'ús.**

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

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

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

2. La xarxa viària rural.

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

b) Usos compatibles: Aparcament..

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

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

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

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

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

3. La xarxa viària urbana.

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

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

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

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

4. Els aparcaments.

a) Ús dominant: Comunicacions. Aparcament vehicles.

5. La xarxa viària dels complements de vialitat.

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

b) Usos compatibles: Aparcament.

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

#### **Article 164. Protecció i precisió del sistema viari.**

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

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

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

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

#### **Article 165. Publicitat.**

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

## **CAPÍTOL 4. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES**

### **SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNS**

#### **Article 166. Definició.**

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

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

2. El sistema d'espais lliures ordena els espais de lleure i d'esbarjo ciutadans, alhora que determina la imatge final de la població i de l'entorn no urbanitzat.
3. Els sòls que el POUM destina a sistema d'espais lliures s'inclouen dins alguna de les qualificacions següents:
  - Sistema d'espais lliures, clau 4.

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

#### **Article 167. Regulació.**

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

### **SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESP AIS LLIURES**

#### **Article 168. Definició i identificació.**

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

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

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

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

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

Espais verds urbans de dimensions mitjanes (inferiors a 10.000 m<sup>2</sup>) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissats, arbusts, praderies, arbrat, etc) i elements de mobiliari i enllumenat. En general estan vinculats a la trama de vials urbans i en són complementaris. Són espais ideats per acollir graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitjana o alta i que requereixen actuacions de manteniment i neteja periòdics.

2. Parcs urbans (subclau 4p):

Espais de grans dimensions (majors a 10.000m<sup>2</sup>), destinats a l'esbarjo de la població, amb components de vegetació més o menys complexos. Suporten graus d'utilització per part de la població d'intensitat mitja.

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

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

**Article 170. Titularitat.**

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

**Article 171. Règim general.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) S'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o jocs infantils que ocupin menys del 10 % de la superfície total de la zona verda, les edificacions per aquest ús ocuparan com a màxim de 30 m<sup>2</sup> i, en cap cas superaran l'alçada de 3,5 metres. Així mateix, s'admet la implantació de petites edificacions destinades a la conservació i manteniment dels espais lliures quan tinguin una superfície superior a 1.000 m<sup>2</sup>, els quals ocuparan una superfície màxima de 9 m<sup>2</sup> i tindran una alçada màxima de 3,00 metres. Totes les construccions admeses en aquest apartat han de tenir un tractament integrat i específic d'acord amb el seu entorn o tipologia d'espai lliure. Un futur Pla especial específic dels espais lliures d'Alcella podrà determinar una ordenació més precisa i detallada d'aquestes edificacions i instal·lacions descobertes, però mentre no estigui aprovat serà d'aplicació la regulació d'aquest paràgraf.
- b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Subsistema de parcs urbans (subclau 4p)**

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

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

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



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

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

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

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

Es gestionaran d'acord amb els següents criteris:

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

## **CAPÍTOL 5. SISTEMA HIDROGRÀFIC**

### **SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA HIDROGRÀFIC**

#### **Article 173. Definició i identificació.**

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

#### **Article 174. Titularitat.**

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

**Article 175. Règim general.**

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

**Article 176. Condicions d'ús.**

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

**Article 177. Condicions d'ordenació.**

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

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

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

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

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

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

### SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

#### Article 178. Definició i tipus. Identificació.

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

### SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS

#### Article 179. Definició i identificació.

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

#### Article 180. Titularitat.

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

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

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

#### **Article 181. Règim general.**

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

#### **Article 182. Condicions d'ús.**

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

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

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

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

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

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

#### Article 184. Condicions d'ordenació i edificació.

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

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

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

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

## SECCIÓ TERCERA. SISTEMA DE SERVEIS TÈCNICS

### Article 185. Definició i identificació.

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

### Article 186. Titularitat.

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

### Article 187. Règim general.

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



**Article 188. Condicions d'ús.**

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

**Article 189. Condicions d'ordenació i edificació.**

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

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

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

**Article 191. Titularitat.**

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

**Article 192. Règim general.**

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

**Article 193. Condicions d'ús.**

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

**Article 194. Condicions d'ordenació i edificació.**

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

## CAPÍTOL 7. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

### SECCIÓ PRIMERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL

#### Article 195. Definició i identificació.

1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.
2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau D, més el subíndex que les enumeri a partir del primer (corresponent a l'antiga Fàbrica de pintures, D1) i successius que s'afegeixin a cada zona o subclau de zona, segons les condicions d'ordenació i d'edificació dels habitatges dotacionals.

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

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

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

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

Sòl	252 m <sup>2</sup>
Sostre	320 m <sup>2</sup>
Habitatges	4 ut
Plantes	PB+1PP

#### Article 196. Titularitat.

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

#### Article 197. Règim general.

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

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

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

#### **Article 198. Condicions d'ús.**

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

#### **Article 199. Condicions d'ordenació i edificació.**

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

## **TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.**

### **CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS.**

#### **Article 200. Disposicions generals.**

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

#### **Article 201. Elements de regulació.**

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

#### **Article 202. Condició general sobre l'entorn urbà.**

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

#### **Article 203. Alineacions i rasants.**

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

#### **Article 204. Polígons i sectors d'actuació.**

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

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

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

#### **Polígons d'actuació urbanística, PAU.**

PAU-1. La Veïneta, residencial.

PAU-2. Mas Coll (finca Rifà), residencial.

PAU-3. Mas Coll (Torrent de Can Pufarré, 2), residencial.

PAU-4. Can Calderó i Can Serra, urbanització.

PAU-5. Can Segura, residencial.

PAU-6. Camí Baix de Tiana, urbanització.

PAU-7. Escola Santa Maria del Pi i Can Cabús, urbanització.

PAU-8. Carrer del Ginebró (entorn Can Rosselló), urbanització.

PAU- 9. Torrent Vallbona - Isidre Pòlit, residencial.

PAU-10. Cal Vell, urbanització.

PAU-11. Carrer Onofre Talavera, residencial.

PAU-12. Can Balcells, hotelier i oficines

## **CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ.**

### **SECCIÓ PRIMERA. ZONA 8. CASA AMB JARDÍ.**

#### **Article 205. Definició, objectius i àmbit.**

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

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

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

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

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

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

#### **Article 206. Sistema d'ordenació.**

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

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

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

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

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

### **1. 8a. Casa amb jardí consolidada.**

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

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

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

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

S'admet la divisió horitzontal de l'edificació per plantes. La densitat màxima serà d'un habitatge per planta de 200 m<sup>2</sup> de superfície mínima, sempre i quan es respectin les preexistències morfològiques de les edificacions, es mantingui la posició de l'escala existent i, es compleixi amb la regulació de la protecció del patrimoni i amb la legislació sectorial d'aplicació. En lloc d'un habitatge per planta també s'hi admet qualsevol dels altres usos principals admesos, però en aquest cas tota la planta s'haurà de destinar a aquest ús exclusiu.

Alternativament, també s'admet la divisió horitzontal vertical per edificis on la seva morfologia es compon a base d'una suma de volums organitzats orgànicament o clarament independents entre si, ja sigui físicament o formalment. En aquests supòsits, si es compleixen les mateixes condicions que en la divisió per plantes, s'admetrà la divisió horitzontal de l'edificació per volums independents, on cadascun dels volums independents tingui una superfície mínima total construïda de 200 m<sup>2</sup>. Els volums han de ser totalment independents i destinats a un mateix ús des de la planta baixa fins a la coberta.

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



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

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

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

## **2.1 Sector de Cal Doctor.**

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

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

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

### **Can Casals**

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

### **Riera Coma Fosca, 60**

### **Cal Doctor**

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

### **Riera Coma Fosca, 42-44**

Ús admès: Els admesos en la qualificació 8a.

**Cal Peixet**

**Riera Coma Fosca, 22**

Qualificació: **8b**  
 Ordenació: Específica, indicada al plànol P5  
 Parcel·la mínima: L'existent  
 Ocupació màxima: L'existent.  
 Sostre màxim: 424,59 m<sup>2</sup> st (edificació existent inclosa)  
 Densitat màxima: 4 habitatges

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

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

**2.2 Sector de Can Calderó – Can Serra,**

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

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

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

**Can Calderó**

**Avinguda sant Josep de Calasanç, 2**

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

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

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

### **2.3 Can Ferran.**

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

### **2.4 Can Rifà, PAU-2**

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

## **2.5 Can Balcells**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 209. Condicions d'ús i aparcaments.**

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

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

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

#### **Article 210. Usos admesos.**

1. Els usos admesos a la qualificació 8a, "Casa amb jardí, Consolidada" són:
  - Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
  - Altres usos admesos:
    - Administratiu.
    - Assistencial.
    - Comercial en planta baixa. Màxim 300 m<sup>2</sup>.
    - Educatiu
    - Estacionament i aparcament restringit a les necessitats de la parcel·la
    - Hoteler.
    - Oficines.

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

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

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

Qualificació 8c: Regulats a l'apartat 3 de l'article 207

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

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

### Article 211. Definició, objectius i àmbit.

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

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

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

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

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

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

### Article 212. Sistema d'ordenació

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

Les característiques diferencials de cada subzona són les següents:

#### 1. **9a Dotacions privades d'interès comunitari**

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

#### 2. **9b Dotacions privades d'interès comunitari, hoteler i oficines**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### Article 214. Condicions d'ús.

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

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

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

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

Excepcionalment, s'admet un habitatge de 60 m<sup>2</sup> de superfície màxima en aquelles dotacions privades que es demostrï la necessitat d'un servei de vigilància o consergeria, el qual haurà de ser exclusiu al servei de l'activitat, en cap cas formarà una unitat registral independent respecte la finca original.

## SECCIÓ TERCERA. ZONA 10. NUCLI ANTIC.

### Article 215. Definició, objectius i àmbit.

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

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

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

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

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

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

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

**10a** Alineació a vial

**10b** Alineació i pati tradicional a mantenir

**10c** Edificació específica

**10d** Edificació específica dins un sector o polígon POUM

**10e** Edificació específica anterior al PGO

### Article 216. Sistema d'ordenació.

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

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

L'ús dominant en aquesta zona és el d'habitatge. En planta baixa també s'admet l'ús comercial i el d'oficines, limitats a 300 m<sup>2</sup> de superfície per establiment. No s'admet l'ús d'habitatge de nova implantació a la planta baixa de les finques situades a la façana de la rambla d'Àngel Guimerà, entre el carrer de les Heures i el passeig de Ferran Fabra, ara bé, transitòriament s'hi admeten tots els habitatges existents mentre perdurin.

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

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

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

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

#### **Article 217. Condicions de parcel·lació.**

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

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

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

###### Subzones

###### **- 10a** Alineació de vial

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

###### **- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir

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

L'edifici de Can Duran està qualificat amb la subclau 10bp perquè els usos addients per un edifici d'aquestes característiques són menors i diferents respecte els propis de la subclau 10b, així també ho contempla el Catàleg de patrimoni arquitectònic. En aquest cas, l'ús comercial de la planta baixa s'admet a tota la superfície i el d'oficines també, atès que té una superfície inferior als 800 m<sup>2</sup> i a la planta pis s'hi admet com a compatible un habitatge per al titular de la l'activitat principal de la mateixa finca.

- **10c** Edificació específica

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

L'edifici de la Companyia està qualificat amb la subclau 10cp perquè els usos addients per un edifici d'aquestes característiques són menors i diferents respecte els propis de la subclau 10c, així també ho contempla el Catàleg de patrimoni arquitectònic. En aquest cas, l'ús comercial de la planta baixa s'admet a tota la superfície i el d'oficines també, atès que té una superfície inferior als 800 m<sup>2</sup>.

- **10d** Edificació específica sector POUM

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

**10e** Edificació específica anterior PGO

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

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

Ateses les condicions de diversitat i fraccionament del parcel·lari del nucli antic no s'estableix una parcel·la mínima. Les noves parcel·les fruit de reparcel·lacions o segregacions d'existents en cap cas tindran una superfície inferior a 60 m<sup>2</sup>, per tal de garantir unes condicions objectives d'habitabilitat mínimes.

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

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

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

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

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

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

#### **Article 218. Condicions d'edificació.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

L'edificabilitat màxima admesa a les subzones 10a, 10b i 10c és la resultant de sumar la superfície del gàlib d'ocupació en planta baixa pel nombre de plantes admès.

L'ocupació en planta baixa ve definida en detall als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1.000.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

En la subzona 10d, l'edificabilitat màxima està regulada a la fitxa de cada polígon o sector i dividida segons correspon entre els diferents usos admesos.

- **10e** Edificació específica anterior al PGO.

En la subzona 10e, l'edificabilitat màxima és la regulada als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000. Els volums existents amb més edificabilitat de l'admesa com a màxima es consideraran volum disconforme.

7. **Ocupació màxima de la parcel·la:** Segons article 91 Títol II

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica
- 10e** Edificació específica anterior al PGO

El gàlib màxim d'ocupació de la parcel·la s'estableix amb detall per a totes les subzones als plànols P6 "Qualificació sòl urbà. Nucli antic", a escala 1/1000.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

L'ocupació màxima de parcel·la està regulada a la fitxa de cada polígon o sector. En cap cas aquesta ocupació es pot superar.

8. **Densitat màxima d'habitatges neta:** Segons article 90 Títol II.

Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

La densitat màxima neta admesa serà la d'1 habitatge cada 70 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge bifamiliar. Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o edificis de tipologia

plurifamiliar amb més de 2 habitatges, la densitat màxima serà la d'1 habitatge cada 90 m<sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge. La limitació de densitat és necessària per mantenir les característiques del teixir històric, per reduir la mobilitat i reservar aparcaments suficients.

Per tal de garantir bones condicions d'habitabilitat no s'admeten habitatges que no tinguin com a mínim, façana amb front a vial o façana a pati de parcel·la de 9 m<sup>2</sup> de superfície mínima on es pugui inscriure un quadrat de 3 metres de costat o, façana a pati d'illa.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

La densitat màxima d'habitatges està regulada a la fitxa de cada polígon o sector i dividida respectant els altres usos admesos.

- **10e** Edificació específica anterior al PGO

La densitat admesa és igual al nombre d'habitatges existents resultat de la llicència aprovada.

## 9. **Tanques:** Segons article 99 Títol II

### Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

Les tanques massisses tindran una alçada màxima de 2,50 metres d'alçada el carrer, excepte els barris i les tanques de pedra existents a protegir que mantindran l'alçada actual.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM.  
Les tanques estaran regulades a la fitxa de cada sector i al planejament derivat posterior.
- **10e** Edificació específica anterior al PGO

Les tanques tindran l'alçada concedida a la corresponent llicència d'edificació.

## 10. **Adaptació topogràfica i moviments de terres:** Segons article 100 Títol II

A totes les subzones, en l'interior del pati d'illa solament s'admeten els moviments de terres que estableixin el nivell del pati en un interval de més o menys 60 centímetres, respecte de la rasant original del terreny i la rasant de les finques veïnes.

## 11. **Unitat mínima de projecte:** Segons article 101 Títol II

### Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica
- 10e** Edificació específica anterior al PGO

Cada parcel·la tindrà una unitat mínima de projecte.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM,

En els PAU cada parcel·la tindrà una unitat mínima de projecte.

Els PMU pendents de redacció establiran les unitats mínimes de projecte, dins l'ordenació i la regulació del sector.

## 12. Edificació principal i auxiliar: Segons article 104 Títol II

### Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir
- 10c** Edificació específica

A l'espai lliure de parcel·la d'aquestes subzones es poden construir edificacions auxiliars en planta baixa adossades al cos principal destinades a serveis de l'habitatge, com cuines, safareigs i banys, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la superfície de la parcel·la, sempre i quan ocupin com a màxim, el 30% de l'espai comprès entre l'edificació principal i el fons del solar. La superfície màxima de la construcció auxiliar serà de 20 m<sup>2</sup>.

S'admet la construcció d'edificacions auxiliars destinades a aparcament en els supòsits que els patis posteriors de les parcel·les donin a un carrer amb tanca de 3 metres d'alçada, a la qual s'hi pot afegir un cos en planta baixa destinat a garatge de 20 m<sup>2</sup> de superfície màxima i de 3,20 metres d'alçada total màxima a carener.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars per a altres usos que no siguin complementaris o vinculats al d'habitatge.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal grafiada als plànols P6, per obtenir l'ocupació màxima admesa. El sostre de l'edificació auxiliar és complementari al de l'edificació principal.

L'alçada màxima total dels edificis auxiliars serà de 3,50 metres i en cap cas no pot superar l'alçada de la planta baixa a la qual s'adossa.

La coberta de les edificacions auxiliars serà plana i no transitable. El volum de l'edificació auxiliar s'integrarà amb la resta de l'edificació a nivell formal i d'acabats; amb aquesta finalitat, els Serveis tècnics municipals podran admetre la coberta inclinada sempre i quan s'integrin amb les edificacions adjacents o adossades al nou edifici auxiliar.

- **10d** Edificació específica dins un sector POUM
- 10e** Edificació específica anterior al PGO

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars en aquestes subzones.

## 13. Planta baixa: Segons article 105 Títol II

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

La planta baixa tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 metres a totes les subzones, sempre i quan no es desdoblí amb un altell.

Solament s'admet la construcció d'altell si no se supera l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes admès per aquesta zona, llevat de la qualificació 10d on ho establirà el PMU corresponent.

## 14. Planta soterrani: Segons article 106 Títol II

### Subzones:

- **10a** Alineació a vial
- 10b** Alineació i pati tradicional a mantenir



### **10c** Edificació específica

La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la un mínim de 3 metres. Solament podran sobrepassar aquesta distància si així també ho permet el gàlib d'ocupació de l'edificació sobre rasant; aleshores, coincidiràn amb aquest límit del gàlib d'ocupació.

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà la mateixa que la de les plantes sobre rasant.

La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos,, sempre i quan formi part de la propietat de la planta baixa des de la qual s'hi accedeixi pel seu interior.

Les plantes soterrani no computen a efectes de sostre o edificabilitat en el cas que es destinin a cellers, magatzem, serveis tècnics o aparcament. En la resta de supòsits amb usos iguals als de la planta baixa han de computar

La resta de plantes soterrani i el primer soterrani es podran destinar a serveis tècnics de l'ús principal o a aparcament.

#### - **10d** Edificació específica dins un sector POUM.

Les plantes soterrani estaran regulades pel Pla de millora urbana sobre la base de les determinacions de la fitxa del sector.

#### - **10e** Edificació específica anterior al PGO,

Solament s'admeten les plantes soterrani en les condicions que estableix la llicència d'edificació del projecte original sobre el qual es va construir l'edifici existent.

En el cas de substitució de l'edificació serà obligatòria la construcció de plantes soterranis destinades a aparcament del mateix edifici, en compliment de la normativa del POUM.

### **15.Planta pis:** Segons article 107 Títol II

En les actuacions d'obra nova o rehabilitació integral, a totes les subzones, l'alçada lliure mínima de les plantes pis sobre rasant destinades a habitatge serà de 2,70 metres.

### **16.Planta coberta:** Segons article 108 Títol II

La coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 35%.

A totes les subzones, les cobertes es construiran en la modalitat d'inclinada o plana. Els materials d'acabat de les cobertes seran els tradicionals, ceràmics o similars.

En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten llacunes o finestres incorporades al pla de la coberta superiors a 1,60 m<sup>2</sup> de superfície en el total de cada vessant de la coberta.

Per damunt de la planta coberta solament s'hi admeten badalots i elements tècnics, fumerals, antenes o altres elements necessaris.

### **17. Planta sota coberta:** Segons article 109 Títol II

A totes les subzones, la planta sota coberta sempre estarà vinculada a una entitat o habitatge de la planta inferior des del qual s'hi haurà d'accedir. En cap cas s'admet que formi part d'entitat o propietat amb accés independent.

### **18. Volum màxim d'un edifici:** Segons article 110 Títol II

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació de les subzones, al plànol P6, s'hi estableix la fondària edificable i el nombre màxim de plantes sobre rasant que en determinaran el volum màxim.

A totes les subzones, el volum màxim resultant de l'aplicació de tots els paràmetres de la normativa general i particular.

#### **19. Regles sobre mitgeres:** Segons article 111 Títol II

A totes les subzones, les separacions entre terrats veïns podran ser massisses si no superen l'alçada de l'envolvent màxima ni els 1,80 metres d'alçada respecte el forjat sobre el que es recolzen.

#### **20. Cossos sortints:** Segons article 112 Títol II

A totes les subzones, excepte la **10d**, es prohibeixen els cossos sortints de l'alineació de façana cap al carrer. S'admeten als edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 112 del Títol II.

A totes les subzones, excepte la **10d**, els balcons o elements oberts a tres cares estan admesos si tenen les baranes calades amb muntants de barres d'acer similars a les originals de l'entorn. Els balcons no sobrepassaran els 20 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada inferior a 6 metres, i no sobrepassaran els 50 cm d'amplada quan els carrers tinguin amplada superior a 6 metres.

#### **21. Elements sortints:** Segons article 113 Títol II

A totes les subzones, excepte la **10d**, es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, llevat de les cornises i els ràfecs que podran sobresortir un màxim de 30 cm. S'admeten els elements sortints als edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 113 del Títol II.

#### **22. Composició de la façana:** Segons article 115 Títol II

No s'estableixen paràmetres particulars per a la regulació de les subzones, però caldrà tenir en consideració els paràgrafs següents d'aquest article i allò regulat als articles 217 i 221.

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les façanes veïnes existents, la tipologia i la composició de la façana seguirà el mateix ritme i proporció de buits i plens que les edificacions històriques contigües o pròximes situades al nucli antic.

Les ventilacions i il·luminació de la planta construïda sota el díedre generat per pendents de la coberta es realitzaran en la mateixa coberta. Únicament s'autoritzaran en façana petits forats de ventilació amb una superfície màxima de ventilació de 0,10 m<sup>2</sup> per ventilar terrats a la catalana.

Els materials i acabats de les façanes es regulen a l'article 221.

#### **Article 219. Condicions d'ús i aparcaments.**

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació "Nucli antic" clau 10, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Nucli antic" clau 10. Les edificacions de nova planta o rehabilitació que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius al mateix edifici o solar faran les reserves segons es detalla a l'article 131 de la normativa.

## Article 220. Usos admesos.

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones “Nucli antic” clau 10, del sòl urbà:

1. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar.
2. S'admeten, a més, els usos següents com a principals o complementaris:

Administratiu  
Assistencial.  
Comercial, superfície màxima 300 m².  
Educatiu.  
Estacionament i aparcament  
Industrial. Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009.  
Oficines.  
Restauració.  
Residències especials, solament en la modalitat de residències d'estudiants o similars.  
Sòciocultural.

3. No s'admet l'ús d'habitatge de nova implantació a la planta baixa de les finques situades amb façana a la rambla d'Àngel Guimerà entre el carrer de les Heures i el passeig de Ferran Fabra, ara bé, transitòriament s'hi admeten els existents fins a la seva desaparició o transformació, mentre tant, s'hi podrà realitzar qualsevol tipus d'intervenció i obres.
4. Les finques qualificades amb la clau 10cp i 10bp corresponents a la Companyia i Can Duran, catalogades a les fitxes ARQ26 i ARQ 33, respectivament tenen usos admesos específics motivats a les característiques dels edificis i a les condicions que en determinen el seu ús tradicional, concretament els usos admesos són:

<b>10cp</b>	La Companyia. ARQ 26.	Comercial i oficines fins a 800 m2, edifici solament de planta baixa.
<b>10bp</b>	Can Duran ARQ 33.	Comercial i oficines, a la planta pis també s'hi admet un habitatge vinculat als titulars de l'activitat

## Article 221. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.

Condicions compositives, materials i instal·lacions a implantar dins les subzones “Nucli antic” clau 10:

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents, conservant llur tipologia, amb disposició dels buits seguint les condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures justificant-los d'acord amb els emprats a les edificacions contigües.
2. La coberta serà plana, tipus terrat, o teulada, a dues o tres vessants. En totes les solucions s'utilitzaran materials ceràmics.
3. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició i prohibint-se els materials o imitacions que hi desentonin i que no s'adaptin al caràcter de l'entorn. Els elements decoratius i informatius, com ara els rètols, es col·locaran dins els forats de l'arquitectura.
4. Es consideren com a materials no aptes:

Aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada.  
Gelosies.  
Mur cortina.  
Plafó de plàstic.

Pissarra.

Tancaments metàl·lics sense pintar, llevat de l'acer oxidat tipus corten.

Ceràmica vidriada.

Obra vista.

Tots aquells materials el tractament i implantació dels quals no corresponen amb les característiques tradicionals i històriques del barri.

5. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes.

6. Tractament general de la façana.

- Relació buit-ple.

Haurà de predominar en superfície el ple sobre el buit i el mur sobre el forat, amb una proporció màxima de forat del 40% de la superfície total de façana.

Les portes de garatge dels edificis inferiors a 9 metres de façana no superaran els 5,00 metres d'amplada.

- Proporcions.

Les proporcions de les obertures tindran una relació amplada-alçada de 2-3, respectivament. A la superfície de façana predominarà el ple sobre el buit. S'exceptuen les entrades a garatge.

- Distància de separació a mitgera dels forats.

Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 50 cm, àdhuc els de la planta baixa.

7. Tractament de la planta baixa.

- Material i colors.

En les obres de reforma, el tractament del material i el color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats o altres acabats que desvirtuin els materials que eren característics de l'edifici original.

Quan una actuació permesa representi una alteració substancial del tractament de la textura i el color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana d'acord amb el mateix tipus d'acabat.

- Botigues i locals comercials.

Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de norma quan l'antiguitat i/o la qualitat ho justifiqui.

- Marquesines i tendals.

No s'admeten les marquesines fixes.

S'admeten tendals en els carrer de més de 6 metres d'amplada, sempre i quan siguin plegables i no sobresurtin més d'un quart de l'amplada del carrer (amb una extensió màxima de 3 metres). Els tendals en cap cas sortiran de la vorera cap a la calçada respecte l'edifici on es subjecten.

- Aparadors.

Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.

Els aparadors i accessos a locals comercials en contacte directe amb l'exterior s'hauran de tractar de manera que s'integrin amb l'arquitectura i l'entorn on estan ubicats.

Als edificis de façana inferior a 9 metres, l'ample màxim del conjunt format per l'aparador i l'accés no superarà els 5,00 metres, aquesta amplada es reduirà en la mateixa proporció de l'amplada de façana.

#### 8. Balcons i finestres.

Els forats a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini de l'un sobre l'altre es justificarà en relació a les preexistències del tram de carrer.

Les llosanes dels balcons tindran un gruix màxim, total acabat, de 15 cm.

Les baranes seran com es regulen a l'apartat 20 de l'article 218. No s'admeten baranes d'obra massissa.

#### 9. Coronació.

S'admet el canaló vist i el baixant de pluvials per façana que, això no obstant, haurà d'enllaçar sempre a clavegueram d'aigües netes quan existeixi, sí no és així, es podrà abocar les aigües de pluja al vial.

S'admet la barana de ferro o d'obra quan sigui una solució de coronació utilitzada en altres façanes dels edificis del tram de carrer.

#### 10. Mitgeres.

Les mitgeres que hagin de quedar vistes es tractaran en material i color igual que la façana.

#### 11. Materials.

Seràn d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat a la calç dels colors exposats al punt 12, no s'admet l'acabat amb àrid projectat. S'admet la pedra com a solució de sòcol, en cap cas tindran acabat polit i brillant.

La fusteria, les persianes i els detalls d'acabat o d'ornamentació poden ser de material lliure però justificadament integrat amb el conjunt, tot mantenint l'homogeneïtat formal i compositiva amb tots els elements de façana.

Els materials no aptes seran:

Aplacat de pedra d'aparell irregular, polit i brillant, gelosies, murs cortina, plafons de plàstic, pissarra, tancaments metàl·lics sense pintar, ceràmica vidriada, obra vista, i tots aquells materials que no responguin a les característiques tradicionals del nucli antic.

#### 12. Color.

No s'admeten com a color de tractament generalitzat ni el negre ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc i blanc). En elements puntuals com les baranes, tancaments lleugers, rètols i altres, s'admeten els colors negre, gris i blancs modificats o altres similars que no siguin de tonalitats bàsiques.

S'admet la gamma dels ocres, beixos, terrossos, argila i cendra als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents. Evitar el blanc, preferentment tonalitats trencades tipus color orxata o ós.

En els carrers de menys de 6 metres d'amplada s'hauran d'adoptar tonalitats clares de la gamma escollida per millorar la lluminositat de l'ambient.

### 13. Recomanacions de composició.

Es recomana compondre la façana d'acord amb eixos de simetria que la dividiran en trams equidistants. El nombre d'eixos seria:

Façanes de 4 fins a 6 m. 2 eixos - 3 eixos

Façanes de 6 fins a 9 m. 3 eixos - 4 eixos

Les amplades màximes de forats seran de 1,40 metres i les mínimes de 0,40 metres, respectant, com a mínim, una proporció entre la dimensió vertical i la horitzontal igual o superior a 1,40 metres.

A la planta baixa es permeten obertures de fins a 2 metres, que podran ser de 2,60 metres per a accessos a garatge.

## SECCIÓ QUARTA. ZONA 11. VOLUMETRIA DEFINIDA.

### Article 222. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu principal és ordenar els teixits consolidats i mantenir la mateixa regulació del planejament aprovat anterior al POUM, sempre i quan no sigui incompatible amb les estratègies del nou pla.

La qualificació "Volumetria definida" clau 11, forma part del sòl urbà consolidat, s'assigna als solars situats fora del nucli antic on les condicions d'ordenació i d'edificació s'han consolidat o definit d'acord amb una llicència d'edificació o un planejament derivat, anterior o en desenvolupament del PGO. En el cas de manca de regulació específica d'un planejament anterior es regula a cada subclau urbanística amb paràmetres com, ocupació, volumetria, sostre, densitat i condicions d'aprofitament resultants de la concessió de la llicència corresponent.

La regulació de les diferents qualificacions de "Volumetria definida" clau 11, està recollida als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, conjuntament amb la normativa i les fitxes dels sectors de nova ordenació.

L'ús principal de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 és el d'habitatge en qualsevol de les tipologies, unifamiliar en filera, unifamiliar aïllat i plurifamiliar, sempre sota un model d'implantació de volumetria definida específica. A cadascuna de les subclaus s'hi admeten altres usos complementaris com el comercial, les oficines, els serveis professionals i un industrial específic.

El nivell de consolidació urbana en la majoria de les diferents subclaus és total, llevat d'aquells àmbits de sòl urbà no consolidat qualificats de "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" clau 11d, on la regulació de cada subclau s'estableix a la fitxa de cada polígon o sector de planejament i a la normativa.

També formen part de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 les actuacions amb règim de protecció oficial, ja siguin existents o de nova creació, les quals, poden estar vinculades al desenvolupament d'anteriors sectors de planejament, clau 11chp, o les qualificades de protecció oficial amb la clau 11hp.

La subzones qualificades de volumetria específica que tenen l'ordenació i els paràmetres fixats abans del POUM mantenen, majoritàriament, les regulacions o les condicions d'edificació aprovades al planejament anterior o a la llicència corresponents, són els solars qualificats amb les subclaus urbanístiques, 11a, 11b i 11c, tant si es van establir amb paràmetres anteriors al desenvolupament del PGO o posteriors al PGO.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 11.

En la qualificació "Volumetria específica" clau 11 s'estableixen sis subzones:

- 11a** Edificació consolidada anterior PGO 1987
- 11b** Volumetria definida per Pla anterior al PGO
- 11c** Volumetria definida en desenvolupament del PGO
- 11chp** Volumetria definida per a habitatge de protecció pública en desenvolupament del PGO
- 11hp** Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública
- 11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM

### Article 223. Sistema d'ordenació.

Les subzones de "Volumetria definida" clau 11, poden acollir tipologies d'edificació unifamiliar o plurifamiliar, amb ordenació específica d'alineació a vial, aïllada o mixta.

La regulació general i particular de l'ordenació a les subclaus amb edificacions consolidades anteriors al POUM la determinen els planejaments i les llicències d'edificació aprovades anteriorment, les quals, van establir la seva implantació i el POUM les incorpora com a pròpies.

Per altra banda, a la qualificació de la subzona 11d s'estableix la regulació general i particular de les noves implantacions proposades pel POUM mitjançant les fitxes normatives dels sectors i polígons.

Quan es consideri convenient pels propietaris i d'interès públic transformar els teixits qualificats amb les subclaus 11a, 11b o 11c, caldrà tramitar un nou Pla de millora urbana i fixar la nova ordenació a partir dels paràmetres bàsics següents:

- L'edificació serà de la mateixa tipologia que l'existent, però opcionalment es podrà canviar a tipologia plurifamiliar en tots els supòsits.
- El nombre màxim de plantes serà el de l'entorn immediat.
- Caldrà mantenir o reduir l'ocupació original de l'àmbit de sòl privat en transformació.
- Caldrà mantenir l'edificabilitat neta resultant de l'aplicació dels paràmetres de cada subclau.
- Caldrà mantenir la densitat d'habitatges, solament es podrà incrementar la densitat si es produeix la transformació a habitatge plurifamiliar, amb les cessions de sistemes, la reserva d'habitatge protegit i les càrregues urbanístiques que estableixi la legislació d'urbanisme vigent, mitjançant la tramitació de la corresponent modificació puntual del POUM.
- L'estructura de la parcel·lació original es mantindrà, en tot cas solament es podrà agrupar, mai segregat.

Les característiques diferencials de cada subzona assignada als diferents teixits que formen part de la qualificació "Volumetria definida", clau 11 són les següents:

#### 1. 11a Edificació consolidada anterior PGO 1987

Comprèn conjunts consolidats d'edificacions on es mantenen els aprofitaments i els usos actuals anteriors al PGO 1987, majoritàriament procedeixin de llicències molt específiques, les quals, per les seves característiques i posició són compatibles amb l'entorn de l'illa on es situen.

L'ordenació de l'edificació en volumetria definida incorpora 5 finques. Els aprofitaments bàsics s'estableixen mitjançant els gàlibs d'ocupació, el nombre màxim de plantes, la densitat i els usos admesos.

Cadascun dels solars inclosos als àmbits qualificats amb la clau 11a té una subclau específica, són les següents:

Àmbit	Subclau	Illa
Ferran Fabra	11a1	Carrer Rost Passeig Maria Auxiliadora Avinguda Ferran Fabra
Baix de Tiana	11a2	Camí Baix de Tiana-Cementiri
Montals	11a3	Carrer Àfrica- Camp de futbol
Guilleries	11a4	Carrer Guilleries Carrer Rosaleda Carrer Mediterrània Carrer Masnou



Calderó	11a5	Carrer Calderó Carrer Sant Ignasi Passeig de la Creu de Pedra
---------	------	---

## 2. 11b Volumetria definida per Pla anterior al PGO

Comprèn conjunts consolidats dins àrees de sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen de Pla parcial o d'ordenació d'illa molt específica, aprovats definitivament abans de la data d'aprovació definitiva del PGO aprovat l'any 1987. Les regulacions del planejament aprovat s'incorporen al POUM com a normativa d'aplicació, abasta 7 àmbits.

Cadascun dels àmbits de planejament refósos amb la clau 11b té una subclau específica, són els següents:

Sector	Subclau	Illa
Edificis Vallbona	11b1	Passeig Marià Estrada Carrer del Greny Carrer Berenguer III El Gran
Solell	11b2	Passeig Marià Estrada Torrent Vallbona Passeig Antoni Borrell Carrer Doctor Mas de Xaxars

(Modificació de POUM publicada al DOGC el 16.09.2021)

### Regulació solar passeig Antoni Borrell, 30

Qualificació	11b2
Ordenació:	Aïllada
Parcel.lamínima:	600 m <sup>2</sup>
Façana mínima:	15m
Volum edificable:	2,40 m3/m2
Ocupació màxima:	30%
Alçada màxima:	7,50 m
Separació veïns:	6 m carrer 3 m altres llinars
Const. auxiliars:	Computen a efectes del volum edificable
Espai lliure:	Tot l'espai no ocupat per l'edificació principal
Seran d'aplicació els paràmetres de la qualificació ciutat jardí clau 13 per a tots aquells paràmetres no detallats a la qualificació 11b2.	

Habit. Centre Salut	11b3	Passeig Antoni Borrell Carrer Doctor Mas de Xaxars Carrer Garrofers
Habitat. Londres	11b4	Carrer Londres Carrer
Nova Alella	11b5	Torrent de Can Comulada Carrer Coll de Vendrans Carrer Onofre Talavera

## 3. 11c Volumetria definida en desenvolupament del PGO

Comprèn àmbits totals o parcials de diferents sectors amb plans aprovats en base al PGO, la seva ordenació volumetria definida per aquests plans. Els planejaments aprovats també en van definir l'aprofitament, i els paràmetres del sòl i dels volums edificables privats. Les regulacions de les

finques de sòl privat derivades de planejaments aprovats pel PGO s'incorporen en aquest apartat 3 de l'article 223 de la normativa del POUM.

Cadascun dels àmbits de planejament refósos amb la clau 11c té una subclau específica, són els següents:

Sector	Subclau	Illa	Expedient	Aprov. definitiva
Edifici Alella Parc	11c1	Carrer Salvador Dalí 1-3	PE 2002/4742 Sentència TSJC	2/6/2006
Mas Coll UA-12	11c2	Carrer Mas Coll Carrer de la Selva	ED 99/15	17/05/99
Can Puferrer	11c3	Torrent de Mas Coll	PE 1998/2062	25/4/2001
Can Calderó	11c4	Avinguda Àngel Guimerà	MPGO 2006/21082	26/07/2006
Cal Doctor	11c5	Torrent de la Coma Fosca	MPG 2006/23054 PP 2003/7997	22/02/2007 15/9/2004
Can Bertran/Vilana	11c6	Carrer de les Heures Torrent Vallbona Carrer Avellaners	PP1997/1560	5/11/1997
Unitat integ. UA1	11c7	Passeig Maria Auxiliadora Passeig Ferran Fabra	PP1999/364	20/9/2000
La Vera	11c8	Riera principal	MPGO2000/1965	14/02/2001
La Vinya	11c9	Carrer La Vinya	MPGO2002/977	17/02/2002
Can Segura	11c10	Carrers Londres, Gandesa i santa Gemma	MPGO2008/34055	13/11/2008

Respecte les qualificacions anteriors hi ha dos àmbits on encara no s'han completat les càrregues urbanístiques ni la urbanització, per aquests motius s'han delimitat els polígons d'actuació PAU 4 Can Calderó-Can Serra i PAU 5 Can Segura, la resta són sòl urbà consolidat.

En el cas dels àmbits que no han materialitzat el seu aprofitament durant la vigència del seu pla d'etapes o agenda, malgrat pertànyer a planejaments aprovats anteriorment, aquests s'han modificat o incorporat a altres sectors, és el cas de la unitat d'actuació no desenvolupada del sector de La Vera, incorporada al sector discontinu "PMU3, Crison, Can Viló i Can Bragulat.

Les noves propostes d'ordenació dels àmbits qualificats amb la qualificació 11c que no alterin els paràmetres bàsics del planejament es concretaran mitjançant la tramitació d'un pla de millor urbana.

La regulació detallada de cadascuna de les subclaus 11c corresponents al planejament aprovat durant la vigència del PGO es refonen i s'incorporen a la normativa en els quadres següents d'aquest apartat 3 de l'article 223.

### **EDIFICI ALELLA PARC.**

#### **Clau 11c1**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	<b>11c1</b>
Illa	Carrer Salvador Dalí, 1-3

Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
<b>Paràmetres específics</b>	
Parcel·la	3.258 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Nombre màxim	12 ut
Parcel·la mínima	Indivisible
Façana mínima	10 m.
Ocupació màxima sobre rasant	40%
Ocupació màxima sota rasant	50% sense límit separació
Alçada màxima	6,80 m en tots els perímetres
Punt aplicació Alçada	Cota planta baixa fins arrencada de la coberta
Nombre màxim de plantes	PB + 1
Separació mínima del carrer	6 m
Separació mínima veïns	3 m
Separació mínima entre edificis	6 m
Alçada màxima de tanques	1,50 metres massisses
Usos admesos	Industrial 1 <sup>a</sup> categoria (taller estudi) admet l'habitatge en un 40% de la seva superfície

### **UA 12 MAS COLL**

#### **Clau 11c2**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	<b>11c2</b>
Illa	Carrers Mas Coll i de la Selva
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Entre mitgeres

#### **Paràmetres específics**

Parcel·la mínima	7.288,16 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta	0,88 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Sostre màxim	6.370 m <sup>2</sup>
Densitat màxima	24 habitatges
Longitud façana mínima	42,45 metres
Ocupació màxima sobre rasant	Segons plànols qualificació
Alçada màxima	7,00 m
Nombre màxim de plantes	PB + 1
Separació a límits parcel·la	Segons plànols qualificació
Regulació altres paràmetres	D'acord amb qualificació 13c1
Usos admesos	Habitatge unifamiliar

### **CAN PUFERRER**

#### **Clau 11c3**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	<b>11c3</b>
Illa	Torrent de Mas Coll i Coma Fosca
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
<b>Paràmetres específics</b>	
Superfície total	6.135,39 m2
Nombre màxim de parcel·les	3
<b>Parcel·la A</b>	
Edificabilitat neta	0,2 m2st/m2s
Parcel·la mínima	4.132,71 m2
	S'admet la segregació d'una parcel·la de 2.000 m2 amb accés independent des del torrent de la Coma Fosca amb un camí lateral al torrent que tingui 4 metres d'amplada i situat a la cota 92,99 entre murs de protecció de les aigües del torrent
Façana mínima	Específica. 160 m torrent
Ocupació màxima sobre rasant	10%
Separació mínima al torrent	15 m totes les noves edificacions
Altres paràmetres	Regulació qualificació 13d2 per la parcel·la A i per la parcel·la potencialment segregable.
Parcel·la segregable	Regulació qualificació 13d2
<b>Parcel·la B</b>	
Edificabilitat neta	0,2 m2st/m2s
Parcel·la mínima	2.002,71 m2
Façana mínima	Específica 160 m torrent
Ocupació màxima sobre rasant	10%
Separació mínima al torrent	15 m totes les noves edificacions
Altres paràmetres	Regulació qualificació 13d2
<b>Protecció general</b>	
Protecció masia Can Pufarré	ARQ56 Catàleg patrimoni
Protecció espais lliures privats	Protecció de la configuració topogràfica del terreny, dels murs de contenció preexistents, de les espècies vegetals i, en especial, el lledoners.

### **CAN CALDERÓ**

#### **Clau 11c4**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	<b>11c4</b>
Illa	Àngel Guimerà, Vinícola, Camí Can Serra
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Superfície total	7.512,72 m2
Nombre màxim de parcel·les	Les existents i indivisibles

<b>Paràmetres específics</b>	<b>Illa 1 - clau 11c4*</b>	<b>Illa 2 - clau 11c4</b>
Parcel·la	4.798,00 m2	2.722,00 m2

Parcel·la mínima	L'existent	L'existent
Façana mínima	L'existent.	L'existent.
Alçada reguladora màxima	Cotes Annex1 Fitxa PAU 4	Cotes Annex2 Fitxa PAU 4
Fondària edificable	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Nombre de plantes dels blocs	PB + 2 + Àtic	PB + 2
Planta baixa	Cotes Annex1 Fitxa PAU 4	Cotes Annex2 Fitxa PAU 4
Nombre màxim habitatges	46 hab.	30 hab.
edifici 1	12	
edifici 2	12	
edifici 3	11	
edifici 4	11	
edifici 5		30
Sostre màxim	4.410 m <sup>2</sup>	2.260 m <sup>2</sup>
edifici 1	1.152	
edifici 2	1.134	
edifici 3	1.062	
edifici 4	1.062	
edifici 5		2.260 m <sup>2</sup>
Ocupació sobre rasant	40%	45%
Ocupació soterrani	50%	50%
Distància màxima entre blocs	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Distància mínima entre blocs	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Voladius màxims	Gàlib Annex1 Fitxa PAU 4	Gàlibs Annex2 Fitxa PAU 4
Cossos sortins	Al llarg de tot el volum, si s'escau	Al llarg de tot el volum, si s'escau
Cantell de sostre vist a façana	Gruix màxim 17 cm.	Gruix màxim 17 cm.
Unitats d'edificació	Illa 1 projecte unitari, Acabats façanes iguals illa 2	Illa 2 projecte unitari, Acabats façanes iguals illa1
Separacions a límits	Annex1 Fitxa PAU 4	Annex2 Fitxa PAU 4
Pendent màx. de coberta	Coberta plana	Coberta plana
Tanques	1,80 m amb elements vegetals	1,80 m amb elements vegetals
Garatge	69 unitats	45 unitats

## **CAN DOCTOR**

### **Clau 11c5**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	11c5. Habitatge lliure
Illa	Torrent Vallbona, carrer Mas de Xaxars i Avinguda Jaume Rius i Fabra
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Superfície total sòl privat	22.935 m <sup>2</sup>
Edificabilitat neta màxima	0,86 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Densitat neta màxima	44,6 habit/hect neta
Nombre màxim de parcel·les	Les existents

**Paràmetres específics**

Parcel·la mínima	Les existents
Alçada reguladora màxima	9,70 m (PB+2)
Nombre màxim de plantes	D'acord plànol P5.6
Edificabilitat per unitat de projecte	L'existent
Ocupació	D'acord plànol P5.6
Densitat per unitat de projecte	L'existent
Separacions	D'acord plànol P5.6
Pendent màx. Coberta	< 35%
Ús principal	Habitatge plurifamiliar

**CAN BERTRAN/CAN VILANA**

**Clau 10\***

**Paràmetres generals**

Qualificació	<b>10*</b>
Illa	Carrer Les Heures
Edificabilitat màxima	3.413,60 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim habitatges	32 ut
Ocupació màxima	D'acord amb plànol P5.6
Nombre màxim de plantes	9,00 m PB+2
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar, oficines i comercial

**CAN BERTRAN/CAN VILANA**

**Clau 11c6**

**Paràmetres generals**

Qualificació	<b>11c6</b>
Illa	Carrers Avellaners i torrent Vallbona
Ordenació	Volumetria definida

**Paràmetres específics**

**Residencial Clau 11c6**

Tipologia	Volumetria específica
Parcel·la mínima	1.200 m <sup>2</sup>
Alçada reguladora màxima	9 m PB+2
Coef. d'edificabilitat net	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s
Ocupació	D'acord amb plànol P5.6
Densitat màxima	67 hab/Ha
Separació vial	5 m
Separació a límits	3 m
Separació al fons de parcel·la	4 m
Longitud de façana	20 m
Pendent màx. Coberta	35%
Ús principal	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar

### **UA1 UNITAT INTEGRADA**

#### **Clau 11c7**

##### **Paràmetres generals**

Qualificació	<b>11c7 i 11c7*</b>
Illa	Passeigs Maria Auxiliadora i Ferran Fabra
Ordenació	Volumetria definida

##### **Paràmetres específics**

	<b>11c7</b>	<b>11c7*</b>
	Habit. unifamiliar alineació vial	Habitatge unifamiliar aïllat
Parcel·la mínima	165 m2	450 m2
Alçada reguladora màxima	7 m	7 m
Coef. D'edificabilitat net	0,75 m2st/m2s	0,60 m2st/m2s
Ocupació	60%	40%
	unitat arquitectònica de conjunt	
Separació vial	3 m	3 m
Separació a límits		3 m
Longitud de façana	7 m	15 m
Fondària edificable	18 m	
Sostre màxim	300 m2	300 m2
Garatge	en substitució de terres i d'acord rasant vial	en substitució de terres. 50 m2 i 3,5 m d'alçada
Usos admesos	Habitatge unifamiliar i oficines	Habitatge unifamiliar i oficines

### **LA VERA**

#### **Clau 11c8**

##### **Paràmetres generals**

Qualificació	11c8
Illa	Riera principal
Ordenació	Volumetria definida

##### **Paràmetres específics**

	<b>11c8</b>
Tipologia	Edificació plurifamiliar
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	L'existent
Coef. D'edificabilitat net	L'existent
Ocupació	D'acord amb el plànol P5.8 Unitat arquitectònica de conjunt
Sostre màxim	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	65 ut
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar Comunitari, hostalatge, comercial amb sup.< a 800 m <sup>2</sup> venda, oficines, serveis privats, socio-cultural i religiós, recreatiu excepte les modalitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs, esportiu, sanitari assistencial. Garatge i serveis tècnics de l'edifici en planta soterrani.No s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

## **CAN SEGURA**

### **Clau 11cS**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	11cS
Illa	Carrer Londres, carrer santa Gemma, carrer Via Gandesa
Ordenació	Volumetria definida

#### **Paràmetres específics 11cS**

Tipologia	Plurifamiliar aïllada
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	7 m.
Nombre de plantes	PB + 1 + espai sotacoberta
Planta baixa	Situada a +/- 1 m respecte la rasant de la vorera
Sostre edificable	1.460,00 m <sup>2</sup> st
Ocupació	D'acord gèl·lib documentació gràfica
Ocupació soterrani	100% reculat 3 m. del límit de carrer
Voladius màxims	Elements sortints fins a 1,50 m de vol. No s'admeten cossos sortints
Nombre màxim habitatges	12 ut
Unitats d'edificació	3 unit. en projecte unitari
Separacions a l·lindars	3 m. D'acord amb gèl·lib documentació gràfica

#### **4. 11chp Volumetria definida per a habitatge de protecció pública en desenvolupament del PGO**

Comprèn àmbits totals o parcials de diferents sectors amb plans aprovats en base al PGO, on l'ordenació volumetria dels edificis destinats a habitatge de protecció oficial està definida per aquests plans. Els terrenys que formen part d'aquesta subzona estan situats al sector de Cal Doctor, i al carrer de les Heures, 1-7 en desenvolupament del sector de Can Bertan - Can Vilana.

Els planejaments aprovats que incorporen habitatge de protecció oficial també en van definir l'aprofitament, els paràmetres edificatoris i els volums edificables privats. Els plans en qüestió s'incorporen a aquest apartat 4 de l'article 223 de la normativa del POUM.

Cadascun dels àmbits de planejament refósos amb la clau 11chp té una subclau específica, són els següents:

Sector	Subclau	Illa	Expedient	Aprov. definitiva
Cal Doctor	11chp	Torrent de la Coma Fosca	MPG 2006/23054 PP 2003/7997	22/02/2007 15/9/2004
Can Bertran/Vilana	11chp	Carrer de les Heures Torrent Vallbona Carrer Avellaners	PP1997/1560	5/11/1997

La regulació detallada de cadascun dels planejaments aprovats abans exposats qualificats amb la clau 11chp es refonen i s'incorporen de forma individualitzada a la normativa en els quadres següents.



## HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ

### CAN DOCTOR

#### Clau 11chp

#### Paràmetres generals

Qualificació	11chp
Illa	Torrent de la Coma Fosca
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Aïllada
Superfície total	2.192 m <sup>2</sup>
Nombre màxim de parcel·les	2

#### Paràmetres específics

Parcel·la mínima	Les existents
Sostre total màxim	4.300 m <sup>2</sup> st
Alçada reguladora màxima	9,70 m
Edificabilitat per unitat de projecte	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	61 ut
Nombre màxim plantes	PB+ 2
Ocupació	L'existent
Pendent màx. Coberta	< 35%
Ús principal	Habitatge plurifamiliar en règim de protecció HPO

### CAN BERTRAN/CAN VILANA

#### Clau 11chp

#### Paràmetres generals

Qualificació	11chp
Illa	Carrer Heures cantonada carrer Àngel Guimerà
Tipologia	Alineació a vial específica
Nombre màxim de parcel·les	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	8 ut

#### Paràmetres específics

Altura reguladora màxima	9,00 m (PB+2)
Sostre màxim	829,50 m <sup>2</sup> st
Ocupació	D'acord amb el plànol P5.6
Longitud de façana	L'existent
Fondària edificable	L'existent
Pendent màx. Coberta	35%
Ús admés	Habitatge plurifamiliar en règim de protecció HPO

## **LA VINYA**

### **Clau 11chp**

#### **Paràmetres generals**

Qualificació	11chp
Illa	Carrer La Vinya carrer Forn d'en Masquet
Ordenació	Volumetria definida

#### **Paràmetres específics 11chp**

	Habit. unifamiliar entre mitgeres
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	7 m
Ocupació	D'acord amb el plànol P5.8 Unitat arquitectònica de conjunt
Sostre màxim	1792 m <sup>2</sup> st
Nombre màxim d'habitatges	16 ut
Edificacions auxiliars	25 m <sup>2</sup> per cada habitatge
Garatge	Comunitari en substitució de terres i d'acord rasant vial
Regulació general	Per tots els altres paràmetres s'aplicarà la regulació de la qualificació 13b1
Usos admesos	Habitatge unifamiliar en règim de protecció oficial

### **5. 11hp Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública**

Volumetria definida per incrementar les dotacions d'habitatge en règim de protecció pública. Es proposa destinar una illa que tindrà la regulació específica corresponent que es determina posteriorment. L'illa està situada al barri de la Serreta i està delimitada pels carrers dels Figuerals, Canigó, Nou Pins i Núria..

En la qualificació 11hp, caldrà realitzar un projecte de reparcel·lació sempre i quan la materialització dels aprofitaments i de les càrregues urbanístiques que es puguin derivar així ho requereixi per l'existència de més d'un propietari.

### **6. 11d Volumetria definida en desenvolupament del POUM**

Edificacions de volumetria específica situades dins de sectors de nova creació del POUM on l'ordenació, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques s'estableixen mitjançant el planejament derivat corresponent a cada sector o polígon. Les qualificacions amb subclau 11d hauran de respectar els estàndards de la fitxa corresponent i la seva regulació.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada referida a parcel·la, el nombre de plantes, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a llindars i els usos.

### **Article 224. Condicions de parcel·lació.**

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones "Volumetria definida" clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Volumetria definida" clau 11, són els següents:

<b>1. Parcel·lació i reparcel·lació:</b>	Segons article 65 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Parcel·lació i reparcel·lació</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent, única i indivisible
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i de la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública	Caldrà realitzar una nova parcel·lació per complir amb la nova regulació urbanística de l'illa, atès que les característiques de la parcel·lació existent poden ser incompatibles amb la regulació de la subzona. També s'haurà de realitzar un projecte de reparcel·lació sempre i quan la materialització dels aprofitaments i les càrregues urbanístiques que es puguin derivar així ho requereixi.
<b>2. Parcel·la mínima:</b>	Segons article 67 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent, única i indivisible
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:	
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	750 m <sup>2</sup>
<b>3. Front o façana mínima de parcel·la:</b>	Segons article 68 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Façana mínima</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent, única i indivisible
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:	
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	30 metres

## Article 225. Condicions d'edificació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones "Volumetria definida" clau 11, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Volumetria definida" clau 11, referits al carrer, a la parcel·la, a l'illa o a l'edificació són els següents:

1. **Alineació de l'edificació:** Segons article 78 Títol II
 

<u>Subzona</u>	<u>Separació de carrer</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	Mínim, les separacions a límits de parcel·la.
  
2. **Alçada reguladora referida a la parcel·la:** Segons tipus, article 94 del Títol II
 

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent referida a la parcel·la.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	7 metres a l'arrencada de la coberta 9,50 metres a la coronació de la coberta inclinada
  
3. **Nombre de plantes referides a la parcel·la:** Segons article 96 Títol II
 

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent referida a la parcel·la.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	PB+1
  
4. **Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons articles 87 i 88 Títol II
 

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	D'acord amb la regulació respectiva de cada subclau i la resultant d'aplicar el gàlib d'ocupació i el nombre màxim de plantes admés.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	0,55 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl.
<b>5. Ocupació màxima de la parcel·la:</b>	Segons article 91 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5 per a cada subclau.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	30%
<b>6. Nombre màxim d'habitatges:</b>	Segons article 90 Títol II.
<u>Subzones</u>	
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	.
<b>11a</b>	<b>Unifamiliars      Plurifamiliars</b>
Ferran Fabra      11a1	16 ut      30 ut7 ut
Baix de Tiana      11a2	80 ut
Montals      11a3	47 ut      24 ut
Guilleries      11a4	12 ut
Calderó      11a5	<b>Unifamiliars      Plurifamiliars</b>
<b>11b</b>	5 ut      14 ut
Edificis Vallbona      11b1	24 ut
Solell      11b2	9 ut
Habit. A. Borrell      11b3	20 ut
Habit. Londres      11b4	20 ut      30 ut
Nova Alella      11b5	Regulació en cada sector o polígon
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:	
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	Màxim 24 habitatges, 1 hab cada 70m <sup>2</sup> st

**7. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:** Segons article 92 Títol II

Subzona

- 11a, 11b, 11c i 11chp** L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5, per a cada subclau.
- 11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
- 11hp** Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública. Sòl no ocupat per l'edificació principal i auxiliars

**8. Separacions mínimes límits parcel·la:** Segons article 98 Títol II.

Subzona

- 11a, 11b, 11c i 11chp** L'existent, d'acord amb els gàlils regulats als plànols de qualificació P5.
- 11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
- 11hp** Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:  
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins

Carrer	Lateral	Fons
6 m.	5 m.	5 m.

A la subzona 11 hp:

- Els espais interiors de les parcel·les destinats a passos de vianants o a franges de serveis que generin una separació amb les parcel·les confrontants computaran com a espai de separació a llindars.
- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 6 metres com a mínim, complimentats tots els altres paràmetres d'edificació.
- Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions, sense que suposi cap increment del nombre màxim d'habitatges admesos.. La separació entre les edificacions serà igualment de 6 metres, com a mínim.

**9. Tanques:** Segons article 99 Títol II.

Subzona

- 11a, 11b, 11c i 11chp** S'aplicarà la normativa de la qualificació 13c1
- 11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
- 11hp** Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:  
- Illa c/Els Figuerals, c/Canigó,

c/Núria i c/Nou Pins	S'aplicarà la normativa de la qualificació 13c1
<b>10. Unitat mínima de projecte:</b>	Segons article 101 Títol II
<u>Subzona</u>	
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	L'existent, d'acord amb les unitats de projecte consolidades.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública:  - Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	Unitat mínima de projecte per a cada parcel·la. L'edificació mínima a executar per fases serà la corresponent a una parcel·la.
<b>11. Edificació principal i auxiliar:</b>	Segons article 104 Títol II
<u>Subzona</u>	
<b>11a, 11b, 11c</b>	Les admeses a la qualificació 13c1.
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11chp i 11hp</b>  - Illa c/Els Figuerals, c/Canigó, c/Núria i c/Nou Pins	No s'hi admeten edificacions auxiliars.
<b>12. Elements sortints:</b>	Segons article 113 Títol II
<u>Subzona</u>	
<b>11a, 11b, 11c i 11chp</b>	Les admeses a la qualificació 13c1
<b>11d</b> Volumetria definida en desenvolupament del POUM	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.
<b>11hp</b> Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.	S'aplicarà la normativa de la qualificació 13c1.

**13. Planta sota coberta:**

Segons article 109 Títol II

Subzona

**11a, 11b, 11c**

Les admeses a la qualificació 13c1

**11d** Volumetria definida en desenvolupament del POUM

D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la normativa.

**11hp - 11chp**

Volumetria definida per habitatge en règim de protecció pública.

No s'admet la planta sota coberta.

**Article 226. Condicions d'aparcament i usos admesos.**

**1. Condicions d'aparcament.**

Les condicions generals dels aparcaments a les subzones amb la qualificació "Volumetria definida" clau 11, s'estableixen de forma genèrica per cadascun dels usos a l'article 130 dins el Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Volumetria definida" clau 11. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins el propi solar faran les reserves en altres edificacions, o hauran de garantir que compleixen els estàndards d'aparcament mitjançant qualsevol dels procediments establerts per la normativa del POUM o altres ordenances municipals.

S'admet la implantació d'aparcament en el subsòl de l'espai lliure de les parcel·les per assolir els estàndards mínims normatius del pla. Caldrà tramitar un pla de millora urbana per la seva implantació i per la seva integració amb l'entorn. Per la seva implantació caldrà complir les mateixes determinacions de l'article 209, que regula els aparcament a la qualificació "Casa amb jardí" clau 8,.

**2. Usos admesos.**

Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones de la qualificació "Volumetria definida" clau 11 del sòl urbà són els següents:

- L'ús admès a les qualificacions 11a, 11b i 11c com a principal i dominant, "Volumetria definida" clau 11, és el d'habitatge plurifamiliar, unifamiliar entre mitgeres o unifamiliar aïllat. En aquestes qualificacions també s'hi admet com a usos complementaris les oficines i els despatxos professionals. A la subclau 11a1 s'admet l'industrial en 1a categoria compatible amb l'habitatge en els termes exposats a la normativa d'aquesta qualificació
- L'únic ús admès a la qualificació 11chp és el d'habitatge de protecció oficial en el règim de classificació existent a l'aprovació definitiva del POUM.
- L'únic ús admès a la qualificació 11hp és el d'habitatge en alguna de les modalitats de protecció oficial contemplades per la legislació vigent.
- En la qualificació "Volumetria definida en desenvolupament del POUM" clau 11d, s'admeten els usos i les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector i la seva normativa.



## **SECCIÓ CINQUENA. ZONA 12. EIXAMPLE.**

### **Article 229. Definició, objectius i àmbit.**

L'objectiu és fomentar la construcció d'habitatge plurifamiliar amb estàndards intensius per tal de facilitar l'oferta d'aquest tipus d'habitatge en un teixit on bona part ja ho és, tal i com ja preveia el PGO. Millorar de la imatge del barri i la coexistència de petites àrees amb teixits específics molt consolidats també són objectius d'aquesta qualificació.

Qualificacions assignades a l'àmbit de sòl urbà consolidat situat al sud-oest del nucli antic, destinat majoritàriament a habitatge unifamiliar en filera i plurifamiliar. Puntualment també hi trobem usos com plurifamiliar entre mitgeres, oficines i serveis professionals.

La qualificació, "Eixample", clau 12 abasta sòls situats a l'entorn de l'àmbit delimitat pel passeig de la Creu de Pedra i, els carrers Duran Xaus, Dr. Homs, Ginesta, Cervantes i Dr. Faus.

El nivell de consolidació de l'espai públic de l'eixample és total, mentre que el sostre potencial previst pel PGO aprovat l'any 1987 no està exhaurit. Existeix una barreja important de tipologies d'edificació, unifamiliar aïllada, unifamiliar entre mitgeres i plurifamiliar, a més d'un petit àmbit d'edificació plurifamiliar entre mitgeres alineada a vial entre el carrer Cervantes i el passeig de la Creu de Pedra que tindrà una qualificació i una regulació específica.

Els àmbits d'aplicació d'aquesta qualificació estan regulats als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000, i s'identifiquen amb la clau urbanística 12.

En la qualificació "Eixample" clau 12, el POUM estableix les següents subzones:

- 12a** Eixample edificació plurifamiliar aïllada
- 12b** Eixample edificació unifamiliar en filera aïllada
- 12c** Eixample edificació plurifamiliar entre mitgeres.
- 12c1** Eixample edificació plurifamiliar específica.

### **Article 230. Sistema d'ordenació.**

El sistema d'ordenació dins la qualificació "Eixample", clau 12, és el d'edificació aïllada i excepcionalment edificació alineada a vial o entre mitgeres.

Les característiques diferencials de cada subclau assignada als diferents teixits que formen part de la qualificació "Eixample" clau 12 són les següents:

#### **1. 12a Eixample edificació plurifamiliar aïllada.**

Comprèn un àmbit on encara hi ha solars amb edificacions unifamiliars consolidades en terrenys on el Pla general de 1987 ja els hi assignava la qualificació urbanística 13a destinada a edificació plurifamiliar, totes les edificacions unifamiliars existents eren anteriors al PGO. D'acord amb els objectius del pla i les al·legacions, es manté la regulació prevista pel PGO de transformació progressiva a majors densitats amb edificació plurifamiliar.

El POUM incrementa la parcel·la mínima de 200 a 400 m<sup>2</sup> i la façana mínima a 14 metres, l'objectiu és incrementar la separació a veïns per evitar l'excessiva ocupació del sòl i millorar les condicions d'asseïllament de l'entorn.

Respecte el PGO de 1987, la intensitat neta serà d'1,00 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl i la densitat neta serà d'1 habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> de sostre construït sobre rasant, en lloc del paràmetre habitatges per hectàrea, atès que era un paràmetre més propi de sectors de nou desenvolupament. Les separacions mínimes seran, en general, de 3 metres a carrer, laterals i fons.

Dins la regulació de les qualificacions d'edificació plurifamiliar clau 12a, s'estableixen dos excepcions o singularitats respecte la seva regulació preferent, són les qualificacions amb les subclaus 12c i 12c1, motivades per l'estructura parcel·lària i el nivell de consolidació existent. L'objectiu de les excepcions és garantir la seva compatibilitat amb l'entorn d'edificació plurifamiliar aïllada resultant de l'aplicació normativa del POUM.

## 2. 12b Eixample d'edificació unifamiliar en filera

En el barri de l'eixample hi ha varies preexistències d'edificació unifamiliar en filera, poden ser anteriors al PGO o amb llicència concedida durant la vigència del PGO. Estan situades al bell mig del barri, a l'entorn de la cruïlla formada pels carrers Farigola i Dr. Faus.

En les qualificacions de les edificacions existents d'aquesta tipologia és on s'aplicarà la regulació de la qualificació 12b. La tipologia unifamiliar en filera de PB+2 es manté perquè és compatible amb l'entorn plurifamiliar previst pel POUM.

## 3. 12c Edificació plurifamiliar entre mitgeres - carrer Cervantes i Pg. de la Creu de Pedra

Són solars amb edificacions existents anteriors al PGO situades entre el passeig de la Creu de Pedra i el carrer Cervantes. Totes les edificacions tenen tipologia d'edificació entre mitgeres alineades a dos carrers i amb una façana inferior a 8 metres, s'hi estableixen condicions específiques de regulació.

Per a la resta de paràmetres no regulats com a específics s'aplicarà la mateixa regulació general de la qualificació 12a.

Regulació específica:

Edificació bifamiliar entre mitgeres, el nombre màxim de plantes mesurades des de la rasant del carrer és de PB+2, amb una intensitat neta d'1,6 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl. S'admet una densitat màxima d'1 habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge dins cada parcel·la.

S'admet l'ocupació de la totalitat del solar amb les singularitats següents: cal mantenir la separació de 2 metres al front del passeig de la Creu de Pedra per les plantes baixa, primera i segona. La cara superior del sostre de la planta baixa de les cases amb front al Pg. de la Creu de Pedra se situarà, com a màxim, a 2 metres d'alçada respecte de la rasant del passeig.

## 4. 12c1 Eixample d'edificació plurifamiliar específica - carrer Sant Ignasi

Correspon al solar situat a la cantonada pels carrers sant Ignasi i Duran Xaus, el qual ja forma part d'una illa on s'admet la construcció d'un edifici d'ordenació específica clau 11a alineat al carrer sant Ignasi. D'acord amb l'entorn i, la dimensió i la posició de la parcel·la, l'edificació plurifamiliar aïllada també estarà alineada al carrer Sant Ignasi.

S'admet una densitat màxima d'1 habitatge per cada 70 m<sup>2</sup> de sostre destinat a habitatge. .

Per a la resta de paràmetres no regulats com a específics s'aplicarà la mateixa regulació general de la qualificació 12a.

Els paràmetres bàsics per a la regulació de la qualificació "Eixample" clau 12 d'ordenació amb alineació a vial, són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta màxim, la densitat neta màxima, les separacions a l'indars i els usos.

La regulació gràfica de les alineacions i les rasants de les parcel·les s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

### Article 231. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones “Eixample” clau 12, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents, s’estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II “Paràmetres comuns d’ordenació i d’ús”.

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones “Eixample” clau 12, són els següents:

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. Parcel·lació i reparcel·lació:</b>             | Segons article 65 Títol II                         |
| <b>12a</b> Eixample edific. plurifamiliar aïllada    | Segregable segons parcel·la i façana mínima.       |
| <b>12b - 12c - 12c1</b>                              | No s’admet segregació de la parcel·lació existent. |
| <br>   |  |
| <b>2. Parcel·la mínima:</b>                          | Segons article 67 Títol II                         |
| <u>Subzona</u>                                       | <u>Parcel·la mínima</u>                            |
| <b>12a</b> Eixample edific. plurifamiliar aïllada    | 400 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera | L’existent, única i indivisible                    |
| <b>12c - 12c1</b>                                    | L’existent, única i indivisible.                   |

S’admeten parcel·les de superfície inferior a la mínima, en el cas de parcel·les escripturades amb anterioritat a la data d’aprovació del POUM, sempre i quan sigui possible aplicar les regulacions de la qualificació a la qual correspongui la parcel·la, en cas contrari, s’hauran d’agrupar amb les parcel·les veïnes.

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>3. Front o façana mínima de parcel·la:</b>        | Segons article 68 Títol II       |
| <u>Subzona</u>                                       | <u>Façana mínima</u>             |
| <b>12a</b> Eixample edific. plurifamiliar aïllada    | 14 m                             |
| <b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera | L’existent, única i indivisible  |
| <b>12c - 12c1</b>                                    | L’existent, única i indivisible. |

S’admeten parcel·les façana inferior a la mínima, en el cas de parcel·les escripturades amb anterioritat a la data d’aprovació del POUM, sempre i quan sigui possible aplicar les regulacions de la qualificació a la qual correspongui la parcel·la, en cas contrari, s’hauran d’agrupar amb les parcel·les veïnes.

### Article 232. Condicions d’edificació.

Els paràmetres i disposicions comuns per la implantació de l’edificació de les subzones amb la qualificació “Eixample” clau 12, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s’estableixen de forma genèrica dins les Seccions del Capítol 3 del Títol II “Paràmetres comuns d’ordenació i d’ús”.

Paràmetres particulars de regulació de l’edificació de les subzones “Eixample” clau 12, referits al carrer, a l’illa, a la parcel·la o a l’edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents.

1. **Alineació de l'edificació:** Segons article 78 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Separació de carrer</u>
<b>12a</b> Eixample edif. plurifamiliar aïllada	3 m.
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	3m
<b>12c</b> Eixample edificació plurifamiliar entre mitgeres	Alineada a vial sota rasant de la planta baixa. Retirades 2 m. del Pg. de la Creu de Pedra les plantes baixa, primera i segona.
<b>12c1</b> Eixample plurifamiliar específica	Alineada al carrer Sant Ignasi i amb separació de 3 metres respecte del carrer Duran Xaus

2. **Alçada reguladora referida al carrer o a la parcel·la:** Articles 79 o 94 del Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	9,50 m.
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	9,50 m
<b>12c - 12c1</b>	9,50 m.

3. **Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer o a la parcel·la:** Articles 80 o 95 del Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	Referit a la parcel·la.
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	Referit a la parcel·la.
<b>12c - 12c1</b>	Referit al carrer. Front Creu de Pedra referit a rasant PB

4. **Nombre de plantes referides al carrer o a la parcel·la:** Articles 81 o 96 del Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	PB+2
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	PB+2
<b>12c - 12c1</b>	PB+2.

5. **Planta baixa referida al carrer:** Articles 82 o 97 Títol II, segons tipologia: alineació a carrer o aïllada, respectivament.

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	Referit a la parcel·la i al terreny natural existent
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	Referit a la parcel·la i al terreny natural existent
<b>12c - 12c1</b>	Referida al carrer

6. **Edificabilitat neta i Edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons aplicació articles 87 i 88 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	1,2 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>12c</b> Eixample plurifamiliar entre mitgeres	1,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>12c1</b> Eixample plurifamiliar específica	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

**7. Ocupació màxima de la parcel·la:** Segons article 91 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	40%.
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	40%
<b>12c - 12c1</b>	100%, respectant les separacions a carrer i veïns.

**8. Densitat màxima d'habitatges neta:** Segons article 90 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Densitat màxima</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	1 habitatge cada 70 m <sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	L'existent.
<b>12c - 12c1</b>	1 habitatge cada 70 m <sup>2</sup> de sostre construït destinat a habitatge.

**9. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:** Segons article 92 Títol II

Per a les subzones: **12a - 12b - 12c - 12c1:**

Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 30 % del sòl lliure d'edificació.

En els esglaonaments de parcel·la s'observarà allò que es regula sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.

No es permet l'eliminació indiscriminada de l'arbrat existent. En els projectes d'obres s'incorporarà la justificació detallada de l'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, no s'hi admeten construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció d'aparcaments soterrats en substitució de terres. A la qualificació 12b la planta sotterrani haurà de respectar la separació de les partions de la parcel·la corresponents a cada subclau, excepte pel front del carrer. A la resta de qualificacions "Eixample clau 12" s'admet que el sotterrani destinat a aparcament ocupi la totalitat de la parcel·la lliure de vegetació, és a dir, el 70%.

L'alçària lliure màxima de l'aparcament serà de 2,80 metres. La coberta de l'aparcament que ocupi l'espai lliure de parcel·la haurà de ser enjardinada amb un gruix de terres mínim de 80 centímetres o, el necessari per complir la normativa d'arbrat municipal.

En la tipologia d'alineació a carrer, quan la coberta de l'aparcament superi la cota de rasant de la voravia del front del carrer, la coberta de l'aparcament estarà, com a màxim 0,60 metres més al respecte la rasant de la vorera.

**10. Separacions mínimes límits parcel·la:** Segons article 98 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Carrer</u>	<u>lateral</u>	<u>fons</u>
<b>12a</b> Eixample edificació plurifamiliar	3 m	3 m	3 m
<b>12b</b> Eixample edificació unifamiliar en filera	3 m	L'existent	L'existent
<b>12c</b> Eixample plurifamiliar entre mitgeres	2 m del Pg. de la Creu de Pedra les plantes, Baixa, 1a i 2a	-	-
<b>12c1</b> Eixample plurifamiliar específica	3 m	3 m	4 m

**11. Tanques:** Segons article 99 Títol II.

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12 la regulació de les tanques de la parcel·la serà la mateixa que la de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva" 13c1.

No es permeten instal·lacions esportives, frontons o similars amb parets més elevades de l'altura superior a les tanques massisses perimetrals de la parcel·la, tampoc es permeten altres construccions adosades que no compleixin les mateixes condicions.

**12. Adaptació topogràfica i moviment de terres:** Segons article 100 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, s'aplicarà la normativa de moviment de terres de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva" 13c1.

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12 solament s'admeten els moviments de terres dins l'interior del pati d'illa orientats a anivellar la parcel·la d'acord amb la topografia existent i, a realitzar els moviments de terres o l'adaptació topogràfica per a la construcció i accés a les plantes soterrani destinades a aparcament o a qualsevol dels altres usos admesos pel POUM.

**13. Unitat mínima de projecte:** Segons article 101 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12 les edificacions situades dins una mateixa parcel·la formaran part d'una unitat mínima de projecte, encara que s'executin per fases.

**14. Posició de l'edificació:** Segons article 103 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, la posició de l'edificació se situarà complint, l'alineació, la separació a llindars i l'ocupació màxima determinats per la normativa.

**15. Edificació principal i auxiliar:** Segons article 104 Títol II.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars a la qualificació "Eixample d'edificació plurifamiliar" clau 12a i a la subclau d'edificació entre mitgeres, 12c..

En la resta de subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, subclau 12b i 12c1, s'admeten les construccions auxiliars amb la mateixa regulació que per a la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva", clau 13c1.

**16. Planta baixa:** Segons article 105 Títol II

Atès el nivell de densificació i ocupació del barri i la topografia sobre el que s'ha d'implantar l'edificació, a la qualificació "Eixample" clau 12 la planta baixa no es pot desdoblar, tampoc s'admet la construcció d'altells. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,50 metres. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 metres.

No s'admet l'esglaonament de la planta baixa en desnivells superiors a 60 centímetres.

**17. Planta soterrani:** Segons article 106 Títol II

La regulació de la planta soterrani pel que fa a l'ocupació serà la que es determina a l'apartat "Sòl lliure d'edificació" d'aquest mateix article, en canvi, pel que fa a la l'adaptació topogràfica, les façanes i les tanques s'aplicarà la regulació de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva" clau 13c1 en edificació aïllada i la qualificació Nucli antic, clau 10a en l'edificació alineada a carrer.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,40 metres, incloses les instal·lacions.

S'admet la construcció d'una o més plantes soterrani sempre i quan, al menys, es destini a aparcaments i serveis els mínims paràmetres exigits per a la pròpia parcel·la. La resta de soterranis es poden destinar a oferta d'aparcaments per a edificis de l'entorn o a altres usos admesos.

**18. Planta pis:** Segons article 107 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 metres.

**19. Planta coberta:** Segons article 108 Títol II

A totes les subzones de la qualificació "Eixample" clau 12, les regulacions de la coberta seran les mateixes que les de la qualificació "Ciutat jardí semiintensiva", clau 13c1.

Sempre caldrà complir les condicions següents:

- a) Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada i/o coberta plana acabada en terrassa transitable o no. Pendent màxim de la coberta inclinada: 35%.
- b) Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material petri, ceràmic o tradicional. No es permeten, pissarra, llacunes i materials bituminosos o lones impermeables de qualsevol tipus..

**20.Planta sota coberta:** Segons article 109 Títol II

A la qualificació “Eixample” clau 12 la planta sota coberta es regula com a la qualificació “Ciutat jardí semiintensiva”, clau 13c1, excepte a la tipologia d’edificació amb alineació a vial, subclau 12c,,on s’aplicarà la regulació de la qualificació “Nucli antic” clau 10.

**21.Cossos sortints:** Segons article 112 Títol II

A la qualificació “Eixample” clau 12 els cossos sortints es regulen com a la qualificació “Ciutat jardí semiintensiva”, clau 13c1, excepte a la tipologia d’edificació amb alineació a vial, subclau 12c,,on s’aplicarà la regulació de la qualificació “Nucli antic” clau 10.

**22.Elements sortints:** Segons article 113 Títol II

A la qualificació “Eixample” clau 12 els elements sortints es regulen com a la qualificació “Ciutat jardí semiintensiva”, clau 13c1, excepte a la tipologia d’edificació amb alineació a vial, subclau 12c,,on s’aplicarà la regulació de la qualificació “Nucli antic” clau 10.

**23.Actuacions de consolidació, reforma, millora i rehabilitació:**

Dins la qualificació “Eixample d’edificació plurifamiliar” clau 12c, s’admeten les actuacions de reforma, consolidació i millora a les finques amb edificacions unifamiliars aïllades o entre mitgeres, sempre i quan les construccions siguin existents i anteriors a l’aprovació del POUM.

**Article 233. Condicions d’ús i aparcaments.**

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació “Eixample” clau 12, s’estableixen de forma genèrica a l’article 190 del Títol II “Paràmetres comuns d’ordenació i d’ús”.

No s’estableixen paràmetres particulars d’aparcaments a les subzones “Eixample” clau 12. Aquelles edificacions de nova planta, o que siguin objecte de rehabilitació, rehabilitació integral o de divisió horitzontal i que no puguin allotjar l’aparcament dels vehicles que li són preceptius dins el propi solar, assoliran els paràmetres preceptius en altres solars propers per garantir que compleixen els estàndards d’aparcament mínims, mitjançant qualsevol dels procediments establerts per la normativa del POUM o altres ordenances municipals.

**Article 234. Usos admesos.**

Els paràmetres particulars dels usos admesos com a principals i complementaris de les subzones de la qualificació “Eixample” clau 12 són els següents:

- 1 L’ús admès com a principal i dominant a totes les qualificacions “Eixample” clau 12 és el d’habitatge, la tipologia serà plurifamiliar i unifamiliar entre mitgeres,segons les particularitats de la regulació de cada subzona.
2. En la qualificació “Eixample d’edificació plurifamiliar aïllada” clau 12a i 12c, a més del d’habitatge, també s’admeten els usos principals i complementaris següents:
  - Hoteler
  - Residències especials, solament en la modalitat de residències d’estudiants o similars
  - Assistencial
  - Administratiu
  - Oficines
  - Aparcament



A les plantes baixes de la qualificació “Eixample d’edificació plurifamiliar aïllada” clau 12a i “Eixample d’edificació plurifamiliar entre mitgeres” clau 12c, també s’hi admeten els usos següents:

- Comercial, solament en planta baixa, amb un màxim de 300 m<sup>2</sup>
  - Restauració
  - Educatiu
  - Civicocultural
  - Sanitari
  - Aparcament
3. En la qualificació “Eixample d’edificació unifamiliar en filera”, clau 12b i “Eixample d’edificació plurifamiliar específica”, a més de l’habitatge, també s’hi admeten els usos següents:
- Oficines
  - Educatiu
  - Aparcament

## SECCIÓ SISENA. ZONA 13. CIUTAT JARDÍ.

### Article 235. Definició, objectius i àmbit.

L'objectiu del POUM és el manteniment de les característiques de la parcel·lació i de l'edificació existents en els diferents teixits de ciutat jardí consolidats, però no es descarta que en el futur es produeixi la transformació d'alguns d'aquests àmbits a tipologies i models més sostenibles que permetin la millora de la qualitat urbana i de les infraestructures d'aquests teixits.

La qualificació "Ciutat jardí" clau 13 està assignada a àmbits de sòl urbà consolidat on l'ordenació és el model ciutat jardí de baixa densitat.

L'ús predominant i principal en aquest àmbit és el d'habitatge, també s'hi admeten altres usos principals que permeten la diversificació d'usos dins el teixit urbà, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús d'habitatge predominant. Tots els usos principals també poden establir-se com a complementaris.

Les edificacions podran ser de tipologia unifamiliar o plurifamiliar. El POUM no qualifica parcel·les de tipologia plurifamiliar en ciutat jardí amb la qualificació 13a, malgrat tot, a la normativa es manté la qualificació 13a ja existent al Pla general aprovat l'any 1987. La qualificació 13a es manté en previsió de futures transformacions urbanes on es pugui implantar la tipologia plurifamiliar. La normativa del POUM tampoc estableix una regulació específica solament estableix alguns criteris generals per alguns supòsits, les regulacions específiques de la qualificació 13a i les subclaus que es puguin derivar ja les establirà el planejament que s'aprovi, PMU o modificació de POUM.

Finalment, es planteja la conversió progressiva de la parcel·la mínima de ciutat jardí de 200 m<sup>2</sup> a 400 m<sup>2</sup>, fet pel qual no s'admet la segregació de parcel·les de les quals les superfícies resultants siguin inferiors a 400 m<sup>2</sup>. Malgrat tot, s'admet la construcció de parcel·les inferiors amb aquesta superfície si han estat inscrites al registre abans de la data d'aprovació definitiva del POUM.

En la qualificació "Ciutat jardí" clau 13, el POUM estableix les següents subzones:

- Ciutat jardí intensiva.
  - 13a.** Intensiva plurifamiliar.
  - 13b<sub>1</sub>** Intensiva unifamiliar aïllada.
  - 13b<sub>2</sub>** Intensiva unifamiliar agrupada.
- Ciutat jardí semiintensiva.
  - 13c<sub>1</sub>** Semiintensiva unifamiliar aïllada - tipus II
  - 13c<sub>2</sub>** Semiintensiva unifamiliar agrupada.
- Ciutat jardí extensiva.
  - 13d<sub>1</sub>** Extensiva unifamiliar aïllada tipus I.
  - 13d<sub>2</sub>** Extensiva unifamiliar aïllada tipus II.

### Article 236. Sistema d'ordenació.

Els paràmetres de la qualificació "Ciutat jardí intensiva plurifamiliar" clau 13a s'establiran en cadascun dels planejaments futurs que regulin la seva implantació, aquesta normativa no en determina cap.

La tipologia edificatòria de la qualificació "Ciutat jardí" clau 13 en la resta de subclaus urbanístiques és la d'edificació unifamiliar, ja sigui en les modalitats d'aïllada o en filera. La segona diferenciació important entre els models de qualificació de les diferents subclaus fa referència a l'edificabilitat neta, la densitat d'habitatges, la mida de parcel·la mínima, i l'ocupació del sòl, els quals determinen teixits intensius, semi intensius i extensius.

Les característiques principals d'aquests teixits en relació a cadascuna de les subclaus són les següents:

#### **Ciutat jardí intensiva.**

##### **1. 13a Intensiva plurifamiliar.**

Qualificació urbanística assignada a les parcel·les amb edificació existent de tipologia unifamiliar aïllada. L'objectiu de la qualificació és establir unes condicions transitòries per aquestes edificacions que estaran en volum disconforme perquè la tipologia admesa pel planejament és la d'edificació plurifamiliar aïllada.

##### **2. 13b<sub>1</sub> Intensiva unifamiliar aïllada.**

Qualificació que contempla la tipologia d'edificació plurifamiliar aïllada tal i com ja preveia el Pla general de 1987 amb la qualificació 13a, ordenació en ciutat jardí intensiva. S'estableix alguns ajustos de paràmetres per evitar l'excessiva densificació física i volumètrica del barri. No s'admet segregacions de parcel·les per sota de 400 m<sup>2</sup> de superfície.

##### **3. 13b<sub>2</sub> Intensiva unifamiliar agrupada.**

Qualificació que contempla la tipologia d'edificació unifamiliar en filera d'edificacions ja existents dins una ordenació en ciutat jardí intensiva, en la qual, es mantenen tots els paràmetres de les llicències de les edificacions existents.

#### **Ciutat jardí semiintensiva.**

##### **4. 13c<sub>1</sub> Semiintensiva unifamiliar aïllada**

Qualificació amb edificació unifamiliar aïllada per parcel·les de superfície mínima de 500 m<sup>2</sup>.

##### **5. 13c<sub>2</sub> Semiintensiva unifamiliar agrupada.**

Qualificació amb edificació unifamiliar en filera per parcel·les de superfície mínima de 500 m<sup>2</sup> s'admet l'agrupació de cases en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i 40 metres de façana d'edificació, respectant la regulació la resta de paràmetres urbanístics de la zona 13c1.

#### **Ciutat jardí extensiva.**

##### **7. 13d<sub>1</sub> Extensiva unifamiliar aïllada**

Ordenació de ciutat jardí en baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 800 m<sup>2</sup>

##### **8. 13d<sub>2</sub> Extensiva unifamiliar aïllada**

Ordenació de ciutat jardí en baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 2.000 m<sup>2</sup>

Els paràmetres bàsics per l'ordenació i regulació de la qualificació "Ciutat jardí", clau 13 són: l'índex d'edificabilitat neta, l'ocupació de la parcel·la, les separacions a l'indars, l'alineació o reculada de l'edificació respecte del carrer, el punt d'aplicació de l'alçada reguladora, el nombre de plantes i els usos.

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

### Article 237. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Ciutat jardí" clau 13, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, en sòl urbà, són:

- **Parcel·la mínima, front o façana mínima de parcel·la:** Segons articles 67 i 68 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>	<u>Façana mínima</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	400 m <sup>2</sup> (1)	18 metres
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	200 m <sup>2</sup>	10 metres
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	500 m <sup>2</sup>	15 metres
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	500 m <sup>2</sup>	40 metres d'edifici agrupat
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	800 m <sup>2</sup>	20 metres
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	2.000 m <sup>2</sup>	30 metres

(1) No s'admet la segregació ni l'edificació de parcel·les de superfície inferiors a 400 m<sup>2</sup> i/o longitud de façana menor a 18 m. S'admeten les parcel·les existents inferiors a 400 m<sup>2</sup> de superfície o 18 ml de façana, si estan registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM.

### Article 238. Condicions d'edificació.

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Ciutat jardí" clau 13 d'acord amb el model d'edificació aïllada referida a la parcel·la s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Ciutat jardí" clau 13, referits a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:

- 1. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons articles 87 i 88 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (1)
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl

(1) En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, existents o resultat d'agrupació, s'admet la implantació d'edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d'1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl agrupada dins un sòl

volum el qual ha de tenir front a un únic front de carrer tot respectant les separacions a partions regulades dins la subclau 13b1. Per la implantació caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana, el qual incorporarà les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment d'aprofitament que es produeixi en aplicació de la legislació urbanística vigent.

**2. Densitat neta màxima d'habitatges:** Segons article 90 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Densitat neta màxima d'habitatges</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la (1)
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	1 habitatge per parcel·la agrupada
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	1 habitatge per parcel·la agrupada
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	1 habitatge per parcel·la

(1) S'admet 1 habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la.

En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d'habitatges a 3 habitatges cada 400 m<sup>2</sup> de sòl, mitjançant la tramitació d'un PMU on l'edificabilitat s'haurà d'agrupar en un sòl volum alineat a un únic carrer.

**3. Ocupació màxima de parcel·la:** Segons article 91 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima de parcel·la</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	40% (1)
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	40%
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	30%
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	30%
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	20%
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	10%

(1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m<sup>2</sup> i/o longitud de façana menor a 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM es manté l'ocupació màxima del 40%

**4. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:** Segons article 92 Títol II.

A totes les subzones Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, piscines o elements auxiliars, a excepció de la 13d, en què la proporció serà del 80%. En els esglaonaments de parcel·la s'observarà la regulació sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.

No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. Els projectes d'obres, han d'incorporar la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense

obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.

Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert, sempre i quan les tanques d'obra i opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per les tanques de parcel·la.

La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l'adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.

**5. Alçada reguladora referida a parcel·la:** Segons article 94 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Alçada màxima reguladora</u>	
	<u>Arrencada de coberta</u>	<u>Coronació de coberta</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	7 metres	9,50 metres
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	7 metres	9,50 metres
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	7 metres	9,50 metres

**6. Nombre plantes referides a parcel·la:** Segons article 96 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Nombre màxim de plantes</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	PB+1 (1)
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	PB+1
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	PB+1
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	PB+1
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	PB+1
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	PB+1

(1) En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup> quan es tramiti el PMU s'admet edificis de PB+2 si es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.

**7. Separacions mínimes límits parcel·la:** Segons article 98 Títol II.

- Les separacions de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l'apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d'aquest article:

(Modificació de POUM publicada al DOGC el 16.09.2021)

<u>Subzona</u>	<u>Carrer i zones verdes</u>	<u>Lateral</u>	<u>Fons</u>
<b>13b1</b> Intensiva unif. aïllada (< 400 m <sup>2</sup> sòl)	3 metres	2 metres	2 metres
<b>13b1</b> Intensiva unif. aïllada (> o = 400 m <sup>2</sup> )			
(< 12 m a < 16 façana)*	<b>3 metres</b>	<b>2 metres</b>	<b>2 metres</b>
(de 16 a <18 m façana)*	<b>3 metres</b>	<b>3 metres</b>	<b>3 metres</b>
(> 18 m façana)*	<b>3 metres</b>	<b>4 metres</b>	<b>4 metres</b>
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	3 metres	2 metres	2 metres

<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	6 metres	3 metres	3 metres
<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	6 metres	3 metres	3 metres
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	<b>6 metres</b>	5 metres	5 metres
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada (àmbit Cal Doctor)	5 metres	3 metres	3 metres
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	15 metres	8 metres	8 metres

Els accessos de vianants o les franges de serveis entre parcel·les en els que sigui inviable el trànsit rodat s'entendran, a efectes de distàncies de l'edificació a aquestes franges, com a laterals de parcel·la; és a dir, no s'aplicarà la distància de l'edificació a carrer.

- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació:

Subzones intensives (13b1 i 13b2):	4 m.
Subzones semiintensives:	5 m.
Subzones extensives:	8 m.

Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions.

**8. Adaptació topogràfica i moviment de terres:** Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics

**9. Unitats mínimes de projecte:** Segons article 101 Títol II.

La urbanització interior de la parcel·la, les tanques perimetrals, els murs de contenció, l'edificació principal, les edificacions auxiliars, la piscina i qualsevol altre element que requereixi de llicència municipal o afecti els acabats i la imatge dels edificis haurà de garantir en tot moment la unitat de projecte respecte del projecte original o l'edifici principal, tant en el projecte d'obra de nova com en les posteriors reformes o rehabilitacions que es produeixin a l'interior de la parcel·la al llarg dels anys.

Les parcel·les amb edificació agrupada o plurifamiliar hauran de garantir els acabats unitaris del conjunt. Per tant, qualsevol reforma o incorporació d'elements auxiliars requerirà l'autorització de la comunitat de propietaris segons les normes de la comunitat, o sobre la base d'un projecte d'intervenció que haurà de garantir la unitat de projecte d'acord amb el paràgraf anterior.

Per garantir la unitat mínima de projecte, tots els projectes de nova planta han d'especificar, com a mínim, els acabats de l'edificació principal i auxiliar, de les tanques perimetrals i dels murs de contenció.

**10. Edificació principal i auxiliar:** Segons article 104 Títol II

A totes les qualificacions, excepte la 13a, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb un màxim de 25 m<sup>2</sup> per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se a lindars però sense envair la franja de separació a carrer.

L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària a la de l'edificació principal.

Les edificacions auxiliars situades als lindars de parcel·la caldrà que estiguin adossades a les existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl.

L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.

#### 11. Planta soterrani: Segons article 106 Títol II

La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, a excepció dels 50 m<sup>2</sup> destinats a garatge en substitució de terres exposats en l'apartat 4 d'aquest article.

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb la condició que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa.

Solament s'admet 1 planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts i, complir la normativa del POUM referent a adaptació topogràfica de murs de contenció i talussos.

La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge sempre i quan estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m<sup>2</sup> de superfície mínima. La superfície destinada a habitatge del soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat, llevat que tingui una façana vista, aleshores computarà el 100% de la superfície d'habitatge de la planta semisoterrada.

La primera planta soterrani es pot destinar a els altres usos admesos dins la qualificació ciutat jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que el cas d'habitatge.

Els usos d'aparcament i serveis tècnics situats al primer i següents soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.

#### Article 239. Condicions d'ús i aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones amb la qualificació "Ciutat jardí" clau 13, s'estableixen de forma genèrica dins el Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

No s'estableixen paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones "Ciutat jardí" clau 13. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius faran les reserves segons es detalla a l'article 131 de la normativa.

#### Article 240. Usos admesos:

Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, del sòl urbà.

<u>Subzona</u>	<u>Ús principal</u>	<u>Usos compatibles</u>
<b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar i plurifamiliar	(1) i (2)
<b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
<b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)



<b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
<b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
<b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)

Altres usos admesos com a principals o compatibles (2)

- Oficines i serveis professionals (3)
- Educatiu
- Esportiu
- Restauració

- Comercial, màxim 300 m<sup>2</sup> (3)

- (1) Quan en una mateixa parcel·la hi hagi un ús principal d'habitatge i un ús compatible, el sostre de l'ús principal d'habitatge ha de ser com a mínim del 60% del total,.
- (2) Les activitats admeses com a compatibles o les admeses com a altres usos principals estaran limitades per l'ús i els efectes molestos que puguin generar sobre les edificacions veïnes, i en especial les activitats molestes que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.
- (3) S'admet els usos principals de comercial i d'oficines a les edificacions de les parcel·les amb qualificació "Ciutat jardí" clau 13, situades amb façana a la Riera d'Alella o Riera Principal, és a dir,,a les parcel·les confrontants, a l'avinguda Àngel Guimerà, al carrer de la Riera Principal, a l'avinguda dels Rosers i a totes les parcel·les confrontants a la carretera del Masnou a Granollers situades al sud del pont de la C-32.

Excepte per a l'ús d'habitatge, la resta d'usos admesos com a principals que s'implantin amb agrupació de parcel·la el sostre i l'ocupació es reduiran un 20% respecte el que seria d'aplicació per cada parcel·la per separat.

Tots els usos admesos han de complir amb les places d'aparcament exigides a raó del sostre i dels usos. Les places d'aparcament s'han de situar dins la mateixa parcel·la o en una de propera que no estigui qualificada de zona 13 (ciutat jardí).

**Article 241. Agrupació d'habitatges unifamiliars i terrenys en pendent.**

1. A totes les subzones excepte la 13d, s'admet l'agrupació de dues edificacions en un únic edifici aïllat al llinard. Aquestes edificacions estaran sotmeses als paràmetres urbanístics de la zona a què corresponguin, excepte el coeficient d'edificabilitat (que es reduirà el 30%).
2. En les subzones, 13b2 i 13c2 s'admet l'agrupació de l'edificació en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i 40 metres de façana d'edificació, respectant la resta de paràmetres urbanístics de la zona. El número d'habitatges que es pot admetre en una parcel·la es determina per la superfície i la façana mínimes de la mateixa, per a cada subzona.
3. A qualsevol de les subzones, 13c1, 13d1 s'hi admeten diversos habitatges unifamiliars per parcel·la sempre que la superfície de la mateixa sigui tantes vegades la mínima com habitatges s'hi vulguin edificar, i sempre que fos possible ordenar les edificacions en parcel·les separades.
4. En el cas de terrenys naturals amb pendent superior al 20%, l'edificabilitat i l'ocupació es reduiran el 20% per cada 10% d'increment del pendent respecte dels que són d'aplicació.

## SECCIÓ SETENA. ZONA 14. ZONA INDUSTRIAL.

### Article 242. Definició, objectius i àmbit.

Comprèn el sòl urbà ja destinat a activitats industrials i de serveis i, el sòl sotmès a transformació de sòl no urbanitzable a sòl urbà no consolidat per tal de regularitzar o ampliar els usos existents.

El sòl amb aquesta qualificació abasta cinc àmbits delimitats en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000, són:

- El recinte industrial existent de l'empresa Alcon Cusí dividit entre els termes municipals d'Alella i El Masnou, a Alella s'hi accedeix pel nucli de Can Teixidor. El recinte industrial de l'edifici de la vinícola.
- L'illa delimitada pels carrers Josep Maria Folch i Torres, Escultor Llimona, Charles Rivel i el passeig de la Riera Principal, confrontant a l'estació de peatge de l'autopista C-32.
- El sector delimitat per possibilitar l'ampliació de l'empresa Alcon Cusí, regulat a la fitxa del Pla de millora urbana PMU-10 (Can Teixidor) i el sector delimitat per reordenar i regularitzar els entorns de la benzinera existent, PMU 8 Benzinera.

L'objectiu de la qualificació "Industrial" clau 14, és conservar el teixit i l'ordenació existents i, adaptar els usos i els paràmetres de la realitat física i el planejament anterior atès que són solars molt consolidats. La conservació de l'estructura urbana i edificatòria comporta mantenir els espais lliures de parcel·la i l'ocupació de l'edificació per tal de garantir la qualitat urbana sense incrementar les alçades.

La regulació de les diferents qualificacions "Industrial", clau 14 està recollida als plànols P5 'Qualificació sòl urbà i urbanitzable' a escala 1/2000.

En la qualificació "Industrial" clau 14, s'estableixen les següents subzones:

- 14a** Consolidada anterior PGO
- 14b** Aïllada intensiva
- 14d** Edificació a definir dins un sector POUM

### Article 243. Sistema d'ordenació.

El sistema d'ordenació del sòl industrial amb edificació aïllada és diferent a cadascuna de les subclaus que regulen la qualificació "Industrial" clau 14, pel fet de tenir diferents intensitats i models d'implantació anteriors o preexistents, en base als quals s'estableix la regulació de cadascuna.

#### 1. Subzona 14a Consolidada anterior al PGO

Correspon a l'ordenació de l'edificació consolidada anterior al PGO de 1987. Les actuacions realitzades durant la vigència del PGO han mantingut aquesta tipologia. La normativa estableix fonamentalment la mateixa regulació anterior però amb l'objectiu preferent d'incrementar les reserves d'aparcament a cada subzona, ja sigui dins la mateixa parcel·la o a l'entorn immediat. La qualificació 14a té dues subclaus corresponents a dues finques cadascuna, són els laboratoris de l'antiga fàbrica Alcon Cusí, clau 14a1, i la qualificació de l'antiga Cooperativa la Vinícola, clau 14a2. Les dues subclaus tenen els mateixos paràmetres de regulació referits a les condicions existents d'implantació.

#### 2. Subzona 14b Aïllada intensiva

L'ordenació de l'edificació aïllada intensiva manté les determinacions generals del PGO. L'illa que abasta aquesta qualificació té un elevat nivell de consolidació sense ocasionar problemes

destacats a la població ni a l'entorn immediat, fet pel qual es considera que la posició i l'ordenació és compatible amb el sòl urbà residencial de l'entorn. El POUM planteja que s'han de mantenir aquests usos i paràmetres, almenys, mentre no hi hagin altres sectors locals alternatius que puguin suplir la implantació d'usos prevista en aquest àmbit.

### 3. Subzona 14d Edificació a definir dins un sector POUM

Dins aquesta qualificació es determinarà i concretarà la tipologia d'edificació als diferents sectors de planejament. L'ordenació de l'edificació al sector PMU-10 Can Teixidor serà aïllada i està vinculada a resoldre les futures necessitats d'ampliació de l'empresa existent. El sector PMU-8 "Benzinera" té per objectiu reordenar i regularitzar els entorns de la benzinera existent conjuntament amb la implantació de noves edificacions,

La regulació gràfica d'alineacions i rasants de les parcel·les respecte del carrer s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Els paràmetres bàsics per l'ordenació i regulació d'aquesta zona són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a lindars i els usos.

#### Article 244. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Industrial" clau 14, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones 14 són els següents:

<b>1. Parcel·lació i reparcel·lació:</b>	Segons article 65 Títol II
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent, única i indivisible
<b>14b</b> Aïllada intensiva	S'admet l'agrupació màxima de 2 parcel·les i de la seva edificació en un sol volum, sempre i quan respectin la resta de paràmetres de la qualificació i, s'edifiquin en un sòl projecte arquitectònic i una única fase d'execució d'obra.
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	L'existent, única i indivisible
<b>2. Parcel·la mínima:</b>	Segons article 67 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent, única i indivisible
<b>14b</b> Aïllada intensiva	400 m <sup>2</sup>
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	L'existent, única i indivisible
<b>3. Front o façana mínima de parcel·la:</b>	Segons article 68 Títol II
<u>Subzona</u>	<u>Façana mínima</u>

<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent, única i indivisible
<b>14b</b> Aïllada intensiva	10 metres
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	L'existent, única i indivisible

**Article 245. Condicions d'edificació.**

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

Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones 14, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:

**1. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons articles 87 i 88 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Edificabilitat neta</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	14a1 - 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl 14a2 - L'existent
<b>14b</b> Aïllada intensiva	1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

**2. Nombre màxim d'establiments:**

<u>Subzona</u>	<u>Nombre màxima d'establiments</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	1 establiment per parcel·la
<b>14b</b> Aïllada intensiva	1 establiment per parcel·la
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	1 establiment per parcel·la

**3. Ocupació màxima de la parcel·la:** Segons article 91 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Ocupació màxima</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	14a1 – 50% 14a2 - L'existent
<b>14b</b> Aïllada intensiva	50%
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

**4. Alçada reguladora referida a la parcel·la:** Segons tipus, articles 94 del Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent

**14b** Aïllada intensiva 8,00 m, respecte el terreny definitiu, l'arrencada de la coberta mai sobrepassarà els 9 m, mesurats punt a punt.

**14d** Edificació a definir dins un sector POUM Sector PMU

**5. Nombre de plantes referides a la parcel·la:** Segons articles 96 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Nombre de plantes</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent
<b>14b</b> Aïllada intensiva	PB+1
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

**6. Planta baixa referida a la parcel·la:** Segons article 97 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Referència planta baixa</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent
<b>14b</b> Aïllada intensiva	Segons article 97 Títol II
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

**7. Separacions mínimes límits parcel·la:** Segons article 98 Títol II.

<u>Subzona</u>							
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	L'existent						
<b>14b</b> Aïllada intensiva	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Carrer</th> <th>lateral</th> <th>fons</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 m</td> <td>3 m</td> <td>3 m</td> </tr> </tbody> </table>	Carrer	lateral	fons	5 m	3 m	3 m
Carrer	lateral	fons					
5 m	3 m	3 m					
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU						

**8. Edificació principal i auxiliar:** Segons article 104 Títol II

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars a les diferents subzones llevat de la subzona 14d, on s'admet la construcció de les casetes de control d'accessos a la indústria amb un màxim de 10 m<sup>2</sup> construïts.

**9. Planta baixa:** Segons article 105 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Altura lliure mínima</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	3,50 m.

<b>14b</b> Aïllada intensiva	3,50 m.
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

**10.Planta soterrani:** Segons article 106 Títol II

A les subzones, 14a, 14b i 14d s'estableixen les regulacions particulars següents:

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà la total de la parcel·la sense ocupar les separacions als lindars. El planejament dels sectors amb la qualificació 14d, podrà regular l'augment d'aquesta ocupació, però sempre es respectarà la separació dels límits de parcel·la.

La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos dins la clau 14, sempre i quan estigui vinculat al mateix ús de la planta baixa.

**11.Planta pis:** Segons article 107 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Altura lliure mínima</u>
<b>14a</b> Consolidada anterior PGO	2,70 m.
<b>14b</b> Aïllada intensiva	3,50 m
<b>14d</b> Edificació a definir dins un sector POUM	Sector PMU

**12.Planta coberta:** Segons article 108 Títol II

**14b** Aïllada intensiva. Màxim 35%

Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada i coberta plana, en aquest darrer cas acabada en forma de terrat.

Els materials d'acabat de la coberta seran en els dos casos amb material ceràmic, grava o altres tradicionals, no s'admet l'acabat amb materials bituminosos o butílics. No es permeten llacunes, finestres incorporades al pla de la coberta o similars.

**13.Planta sota coberta:** Segons article 109 Títol II

No s'admet la planta sota coberta a cap subzona.

**14.Cossos sortints:** Segons article 112 Títol II

A totes les subzones es prohibeixen els cossos sortints si es sobrepassa la franja de separació als límits de parcel·la..

**15.Elements sortints:** Segons article 113 Títol II

A totes les subzones es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, excepte les cornises i ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm.

S'admeten en els edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 113 del Títol II.

#### **Article 246. Condicions d'ús i aparcaments.**

Els paràmetres i disposicions comuns dels usos i aparcaments de les subzones de sòl industrial no regulades per paràmetres particulars s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

#### **Article 247. Usos admesos.**

Els paràmetres particulars de la qualificació "Industrial clau 14, relatius als usos són:

Indústria. Activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins l'Annex 3 de la Llei 20/2009, magatzems i oficines.

A més, s'admeten els usos complementaris següents:

- a) Habitatge, s'admet un habitatge per parcel·la sempre i quan sigui existent i estigui vinculat a un altra activitat industrial principal emplaçada dins la parcel·la. No s'admeten habitatges de nova implantació.
- b) Comercial, vinculat a la producció de l'activitat industrial principal.
- c) Oficines, vinculades a l'activitat industrial principal.
- d) Serveis tècnics, els destinats a garantir el funcionament de l'activitat industrial principal.
- e) Estacionament i aparcament per a ús propi de l'activitat principal.
- f) Magatzems propis de l'activitat industrial principal.

#### **Article 248. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.**

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les existents. La coberta serà inclinada amb teulada a dues vessants o coberta plana.

Les façanes i les mitgeres vistes es tractaran amb el mateix material. Les mitgeres vistes rebran el tractament d'una façana.

Es consideren com a materials no aptes:

- Aplacat de pedra d'aparell irregular, tret en sòcols de fins 1 metre d'alçada.
- Gelosies.
- Mur cortina.
- Plafó de plàstic.
- Pissarra.
- Tancaments metàl·lics sense pintar.
- Ceràmica vidriada.



## **SECCIÓ VUITENA. ZONA 16. PRODUCTIU: OFICINES, COMERCIAL I SERVEIS.**

### **Article 249. Definició, objectius i àmbit.**

Qualificació assignada a terrenys situats en sòl urbà i en sòl urbanitzable destinat a usos productius d'oficines, comercial i serveis. Els àmbits delimitats amb aquesta qualificació ja tenen establerts els usos com a preexistent, total o parcialment, són usos i aprofitaments a mantenir i a ampliar.

La qualificació "Productiu" clau 16, abasta diferents àmbits regulats en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

L'objectiu és garantir una major diversitat dels usos admesos per aquesta qualificació dels quals Alella en pot augmentar el sòl i el sostre disponible. Els àmbits concrets, són:

- La parcel·la amb edificació aïllada que forma cantonada entre la riera Fosca i el passatge Germans Aymar i Puig i, les parcel·les amb façana a la Riera Principal entre el carrer del Llorer i el carrer de la Font, totes amb edificació aïllada.
- Les finques amb edificació alineada al carrer situades a la part inferior de l'illa del barri Montals, delimitada pels carrers Àfrica i Maresme,
- La parcel·la situada amb façana a la Riera Fosca números 11 a 29 i al passeig dels Germans Aymar i Puig, 4.
- Per altra banda, el sector de sòl urbanitzable delimitat, SudT1 La Miralda, també té assignada aquesta qualificació arran dels usos productius que s'hi ha d'implantar dins d'una àrea de "nova centralitat". La seva regulació bàsica s'estableix a la fitxa del sector de sòl urbanitzable, mentre que l'ordenació i la regulació definitives les establirà el futur Pla parcial.

En la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, el POUM estableix les següents subzones:

- 16a** Aïllada d'usos singulars o mixtes
- 16b** Alineada a vial d'usos singulars o mixtes
- 16c** Volumetria definida en desenvolupament del PGO
- 16d** Edificació a definir dins un sector POUM

### **Article 250. Sistema d'ordenació.**

El sistema d'ordenació del sòl productiu és diferent a cadascuna de les subclaus que regulen la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, a causa de les diferents intensitats i models d'implantació el sòl urbà.

#### **1. 16a Aïllada d'usos singulars o mixtes**

L'ordenació de l'edificació aïllada en bona part és preexistent i s'ha executat abans i durant la vigència del PGO de 1987. La nova regulació d'aquestes parcel·les determina la voluntat d'establir i mantenir els usos específics destinats a activitats econòmiques i de serveis per a la població. S'hi admet el manteniment dels habitatges existents amb llicència municipal aprovada, no s'admet la seva reconstrucció.

#### **2. 16b Alineada a vial d'usos singulars o mixtes**

L'ordenació de l'edificació alineada a vial manté els aprofitaments del PGO i n'especifica o detalla els usos admesos. L'àmbit té un elevat nivell de consolidació sense ocasionar problemes destacats a la població ni a l'entorn immediat, fet pel qual es considera que l'ordenació s'ha de mantenir, ara bé, les construccions de nova planta s'hauran de retirar de l'alineació del límit de parcel·la amb front al carrer..

### 3. 16c Volumetria definida en desenvolupament del PGO

Els usos i les intensitats fixats en desenvolupament del PGO es mantenen i s'amplien lleugerament, d'acord amb la regulació d'aquesta qualificació. No s'admet l'ús d'habitatge.

### 4. 16d Edificació a definir dins un sector POUM

Ordenació i regulació bàsica a la fitxa del sector "La Miralda SUDT1" i al futur pla parcial.

La regulació gràfica de les subzones 16a, 16b i 16c s'estableix en detall als plànols P5 "Qualificació sòl urbà i urbanitzable" a escala 1/2000.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i regulació d'aquesta zona són: l'alineació o reculada respecte del carrer, l'alçada, el nombre de plantes, la fondària edificable, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a l'indar i els usos.

#### Article 251. Condicions de parcel·lació.

Els paràmetres i disposicions comuns de parcel·lació de les subzones de sòl "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i els següents s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 2 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

Paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones, "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, en sòl urbà.

#### 1. Parcel·la mínima: Segons article 67 Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Parcel·la mínima</u>
<b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes	500 m <sup>2</sup>
<b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	Parcel·la existent, única i indivisible
<b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO	Parcel·la única i indivisible

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

<u>Subzona</u>	<u>Façana mínima</u>
<b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes	18 m
<b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	L'existent, única i indivisible
<b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO	L'existent, única i indivisible

#### Article 252. Condicions d'edificació.

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16 s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16, referits al carrer, a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents.

- 1. Alineació de l'edificació:** Segons article 78 Títol II
- | <u>Subzona</u>  | <u>Alineació de l'edificació</u>  |
|---|---|
| <b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes          | La resultant de la separació del carrer   |
| <b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes  | Retirada 3 m. de l'alineació de carrer, en el cas de construccions de nova planta o ampliació a planta primera.   |
| <b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO | Retirada 3 m. de l'alineació de carrer.<br><br>S'admet mantenir les alineacions a carrer de les construccions existents amb coberta de volta situades al front de la Riera Fosca, sempre i quan no s'enderroquin,. Les noves edificacions s'hauran de retirar 10 metres de l'alineació de carrer.<br><br>Al front del carrer Aymar i Puig, la nova edificació s'alinejarà a l'edificació existent al solar veí, el número 6 del mateix carrer. En cap cas la nova edificació estarà a menys de 10 metres del front de carrer. |
- 2. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:** Segons aplicació articles 87 i 88 Títol II
- | <u>Subzona</u>  | <u>Edificabilitat neta</u>               |
|---|--|
| <b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes          | 0,8 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl |
| <b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes  | 1 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl   |
| <b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO | 0,6 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl |
- 3. Nombre màxim d'establiments:**
- | <u>Subzona</u>  | <u>Nombre màxim d'establiments</u>                                |
|---|---|
| <b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes          | 1 establiment per parcel·la                                       |
| <b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars i mixtes  | 1 establiment cada 60 m <sup>2</sup> st amb façana a via pública. |
| <b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO | 3 establiments per parcel·la                                      |
- 4. Ocupació màxima de la parcel·la:** Segons article 91 Títol II
- | <u>Subzona</u>                                       | <u>Ocupació màxima</u>                                     |
|--|--|
| <b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes         | 40%  |
| <b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes | 100% - La resultant de les separacions a carrer i a veïns. |
| <b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament    | 40%  |

PGO

**5. Alçada reguladora referida a la parcel·la:** Segons article 94 del Títol II

<u>Subzona</u>	<u>Alçada reguladora</u>
<b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes	7,00 m a façana 9,50 m a carener de coberta
<b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	7,00 m a façana PB+1 9,50 m a carener de coberta PB+1 3,70 m a façana i a carener PB
<b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO	7,00 m a façana PB+1 9,50 m a carener de coberta PB+1

**6. Punt d'aplicació de l'ARM referida a la parcel·la:** Segons article 95 Títol II

En totes les subzones la mesura de l'alçada es realitzarà respecte del terreny definitiu de la parcel·la, d'acord amb la tipologia d'edificació aïllada o volumetria definida.

**7. Nombre de plantes referides a la parcel·la:** Segons articles 96 Títol II

<u>Subzona</u>	
<b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes	PB+1
<b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	PB+1
<b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO	PB+1

**8. Separacions mínimes límits parcel·la:** Segons article 98 Títol II.

<u>Subzona</u>	<u>Carrer</u>	<u>Lateral</u>	<u>Fons</u>
<b>16a</b> Aïllada d'usos singulars i mixtes	5 m	3 m	3 m
<b>16b</b> Alineada a vial d'usos singulars o mixtes	3 m	0 m	0 m
	Solament s'exigeix la retirada de 3 m. de l'alineació del carrer, en el cas de construccions de nova planta o construccions de PB+1 en base a un projecte unitari de tota la qualificació 16b.		
<b>16c</b> Volumetria definida en desenvolupament PGO	10 m	5 m	5 m
	S'admet mantenir les alineacions a carrer de les construccions amb coberta de volta ja existents i anteriors a l'any 1987. En cas d'enderroc, o per construir una planta pis, s'hauran de retirar 10 m de façana, tal i com s'estableix a la separació de l'edificació respecte del front de carrer		

**9. Unitat mínima de projecte:** Segons article 101 Títol II

A les subzones 16b i 16c, caldrà la redacció d'un projecte unitari o una unitat de projecte per a cada parcel·la, el qual es podrà executar per fases.

**10. Planta baixa:** Segons article 105 Títol II

A les subzones 16a, 16c i 16b la planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3,20 metres.

**11. Planta soterrani:** Segons article 106 Títol II

A totes les subzones **16a, 16b i 16c** s'estableixen els paràmetres particulars següents a les plantes soterrani:

L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la resultant de separar-se dels límits de parcel·la, com a mínim, el mateix que les plantes sobre rasant. La planta soterrani es podrà alinear al carrer si es destina a l'ús principal d'aparcament.

La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos dins la clau 16, sempre i quan estiguin vinculats al mateix establiment de la planta baixa des del qual s'hi ha d'accedir. La resta de plantes soterrani es podran destinar a usos d'aparcament o serveis tècnics del mateix edifici.

**12. Planta pis:** Segons article 107 Títol II

Per a les subzones 16a, 16b, 16c i 16d l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 metres.

**13. Planta coberta:** Segons article 108 Títol II

Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta plana, acabada en forma de terrat o coberta invertida no transitable, també s'admet la coberta inclinada amb pendent màxim del 35%.

L'acabat de la coberta plana invertida serà de material ceràmic, pedra de riu o altre similar. No s'admeten acabats amb materials asfàltics bituminosos o butílics.

En els acabats de la coberta tan sols s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten llacunes. S'hi admeten lluernaris incorporats al pla de la coberta o similars.

Els elements tècnics necessaris per al bon funcionament de l'immoble es podran situar a la coberta plana. S'hauran d'instal·lar al centre del gàlib d'ocupació de la coberta, degudament protegits i integrats a l'entorn de tal manera que no resultin visibles directament.

**14. Planta sota coberta:** Segons article 109 Títol II

No s'admet la construcció de la planta sota coberta com espai destinat a qualsevol dels usos admesos, llevat que allotgi serveis tècnics d'instal·lacions.

**15. Cossos sortints:** Segons article 112 Títol II

A les subzones 16a, 16b i 16c es prohibeixen els cossos sortints de l'alineació de façana que sobrepassin la franja de separació a límits de parcel·la.

A la subzona 16d la regulació dels cossos sortints l'establirà el planejament derivat corresponent.

**16. Elements sortints:**

Segons article 113 Títol II

No s'admeten els elements sortints de l'alineació de façana cap al carrer, excepte les cornises i ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm. S'admeten als edificis amb façana retirada de l'alineació del carrer

**Article 253. Condicions d'ús i aparcaments.**

Els paràmetres i disposicions comuns dels usos i aparcaments de les subzones de sòl productiu no regulades per paràmetres particulars s'estableixen de forma genèrica als articles del Capítol 4 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús".

**Article 254. Usos admesos.**

En les subzones "Productiu d'oficines, comercial i serveis" clau 16 s'admeten els usos següents:

- Comercial
- Oficines
- Restauració
- Serveis tècnics
- Aparcament.

**Article 255. Condicions compositives, dels materials i instal·lacions.**

Les façanes i les mitgeres vistes es tractaran amb el mateix material i rebran el mateix tractament de la façana.

En les subzones de les claus 16a, 16b i 16c de la qualificació "Productiu d'oficines, comercial i serveis" els acabats i tractaments de façana s'han de justificar en relació a la seva integració amb l'entorn, per aquest motiu, no s'admet la utilització dels materials següents a les façanes:

- Aplacat de pedra d'aparell irregular.
- Gelosies.
- Mur cortina.
- Plafó de plàstic.
- Pissarra.
- Tancaments metàl·lics sense pintar.
- Ceràmica vidriada.
- Obra vista.

## TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

### CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD).

#### Article 256. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable delimitat establert pel POUM comprèn aquells terrenys que considera necessaris i adequats per garantir el desenvolupament de la població i de l'activitat econòmica, sota el principi del desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, i d'acord amb les justificacions i objectius recollits en la Memòria descriptiva i justificativa del POUM.
2. El sòl urbanitzable delimitat destinat a usos d'habitatge el formen el subsectors discontinus de la Serreta i El Pla (SudR1) és quantitativament proporcionat a la previsió de creixement del municipi, evita la dispersió sobre el territori, afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis, dota al municipi d'equipaments i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge garantint un urbanisme sostenible i compacte que permetrà fer una efectiva política d'habitatge protegit per satisfer la demanda i les necessitats de la població local, d'acord amb la Memòria social del POUM.
3. El sòl urbanitzable delimitat destinat a usos productius el forma el sector de la Miralda (SudT1), el qual té una importància cabdal per al desenvolupament econòmic d'Alella i s'adequa a les determinacions del Pla Territorial Metropolità de Barcelona pel que fa a la creació d'una "nova centralitat" estratègica vinculat a les infraestructures de mobilitat existents futures.
4. Els dos sectors abans exposats estan incorporats a l'Agenda del Pla per al seu desenvolupament al llarg dels propers 15 anys de desenvolupament del POUM. El planejament parcial garantirà la implantació de totes les infraestructures i objectius assenyalats en les fitxes urbanístiques dels respectius sectors.
5. Els plans parcials es desenvoluparan pel sistema de cooperació.

#### Article 257. Delimitació i ordenació del sòl urbanitzable

1. El POUM delimita el sòl urbanitzable al plànol P1 ('Règim del sòl') a escala 1/5.000 i al plànol P4 ('Sectors i polígons d'actuació'), també a escala 1/5.000.

Els dos sectors que el POUM delimita en el sòl urbanitzable, així com els usos principals dels mateixos, són els següents:

Plans parcials delimitats, SUD:

- SUdR1. La Serreta - El Pla, residencial i equipaments.
  - SUdT1. La Miralda, productiu.
2. Les determinacions de detall del sector es troben a la sèrie de plànols P5 ('Qualificació urbanística del sòl urbà i urbanitzable') a escala 1/2.000, mitjançant la delimitació de sectors i la qualificació de l'ordenació proposada.
  3. Per a cada sector urbanitzable del POUM, les fitxes urbanístiques són normatives i determinen els objectius del seu desenvolupament i les condicions d'ordenació, d'edificació, d'ús i de gestió. Les fitxes dels sectors i la seva viabilitat econòmica formen part dels Volums IV i V del POUM.
  4. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM conté les determinacions següents:

- a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m<sup>2</sup> segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie P5 ('Qualificació urbanística del sòl urbà i urbanitzable'), a escala 1/2.000.
  - b) Els objectius generals de desenvolupament de cada sector.
  - c) Les condicions d'ordenació, d'edificació i d'ús de cada sector amb les següents especificacions:
    - Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
    - El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
    - El nombre màxim d'habitatges del sector residencial.
    - Les reserves de sòl per a habitatge de protecció pública.
    - Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
    - La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, d'edificació i d'ús.
    - La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector, així com altres sistemes necessaris per a la correcta inserció dels plans parcials en el teixit urbà consolidat i en l'entorn immediat.
  - d) Les condicions de gestió dels polígons, el sistema d'actuació i les càrregues d'urbanització que corresponen a cada sector.
5. En el sòl urbanitzable delimitat, el POUM es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori.



## TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE (SNU)

### CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 258. Definició i tipus

1. Tenen la condició de sòl no urbanitzable:

- a) Aquells terrenys incompatibles amb la seva transformació per concórrer alguna de les situacions següents:
  - Que estiguin sotmesos a un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o de la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.
  - Que estiguin contemplats com a tals per un pla director, d'acord amb allò establert per l'article 56 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per l'article 19 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU.
  - Que estiguin subjectes a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.
- b) Aquells terrenys que el POUM considera necessari classificar com a tals per garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
- c) Aquells terrenys reservats per a sistemes generals no inclosos al sòl urbà ni al sòl urbanitzable.
- d) Aquells terrenys protegits per la Llei 6/1988, forestal de Catalunya, ja sigui perquè estan inclosos dins de l'àmbit territorial de l'Especial d'Interès Natural (EIN) de la Conreria - Sant Mateu - Cèllecs – i el Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic que el regula amb major detall (en endavant PEPMNP).
- e) Aquells terrenys que estan afectats per les determinacions del Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (en endavant PDU SC) en el marc de les seves regulacions específiques de la Unitat Territorial de Regulació del Sòl Costaner Especial UTR-CE a Alella.
- f) Aquells terrenys qualificats de sistemes d'espais oberts de protecció preventiva o d'especial protecció pel seu interès natural i agrari pel Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010.
- g) Aquells terrenys amb presència d'hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE i el Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, que la transposa, així com les modificacions posteriors.

2. Els objectius del POUM en la regulació del sòl no urbanitzable són:

- a) Preservar el medi natural d'Alella amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
- b) Protegir aquests sòls dels processos d'urbanització de caràcter urbà, tot garantint la protecció general del paisatge amb regulació de la legislació sectorial i específica del POUM.
- c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals, en especial el conreu i producció vitivinícola vinculada a la denominació d'origen Alella.
- d) Protegir els espais i els elements ambientals més singulars i més representatius, per tal de mantenir els processos ecològics, potenciar la biodiversitat i constituir reserves de sòl que

configurin corredors ecològics territorials preservadors de la seva connectivitat.

- e) Regular la implantació i el desenvolupament d'aquells usos i activitats que el Pla admet en cada qualificació del sòl no urbanitzable de forma que no malmetin els valors que es protegeixen, i impedir la implantació d'aquells usos o activitats que siguin incompatibles amb la destinació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal en aquests sòls, sempre sota els imperatius derivats del principi d'utilització racional dels recursos naturals, i dins dels límits establerts pel TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer, la legislació sectorial i per aquest POUM.
  - f) Promoure i regular els sistemes i elements generals relacionats amb l'explotació agrícola o forestal.
  - g) Establir els criteris sobre les característiques i localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i el manteniment de les obres públiques, de manera que no trenquin l'equilibri ecològic de les diferents zones de sòl no urbanitzable, així com, determinar els instruments i els procediments adients en cada cas per a la seva autorització, d'acord amb allò que disposa el TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la L 3/2012, de 22 de febrer.
3. La regulació normativa del sòl no urbanitzable estableix i condiona els usos permesos per al desenvolupament sostenible del territori, basat en la conjugació de les necessitats de creixement amb la preservació dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, la defensa de la fauna, la flora i la biodiversitat i amb l'objectiu de garantir el manteniment de totes les seves funcions, que són les següents:
- a) Funció productiva: aquest sòl és la base de les activitats agràries, que proveeixen aliment i recursos naturals i formen part de l'economia local.
  - b) Funció ambiental: en aquest sòl es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes i és l'indret on habiten la majoria de les espècies de flora i fauna autòctones, que són la base de la biodiversitat local.
  - c) Funció cultural: aquest sòl és expressió de la història, resultat de la intervenció de les persones en la transformació i la utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge actual del poble i del seu entorn rural.
  - d) Funció lúdica: aquest sòl és també necessari per a la població com a espai d'esplai, de lleure i de repòs dels ciutadans.
4. El sòl classificat com a no urbanitzable, en funció dels valors i finalitats que aquest POUM ha decidit de protegir, de preservar o d'assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o naturalesa o lesionin o impedeixin els citats valors o finalitats.

#### **Article 259. Delimitació i ordenació del sòl no urbanitzable.**

- 1. El POUM classifica el sòl no urbanitzable i el delimita, d'acord amb el que determina l'article anterior, en el plànol P1 'Règim del sòl' a escala 1/5.000.
- 2. L'ordenació del sòl no urbanitzable es realitza en base a la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la seva inclusió en zones i sistemes i en base a les proteccions ambientals i paisatgístiques. El POUM defineix els elements bàsics de la regulació d'aquest tipus de sòl.
- 3. El POUM incorpora als plànols de qualificació del sòl, a la normativa i en l'Annex complementari del Volum III (2 de 2) les determinacions del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i Paisatgístic de La Conreria, Sant Mateu, Cèllecs. En qualsevol cas, sempre serà d'obligat compliment la normativa PEPMNP.

4. El POUM incorpora les determinacions del PDUSC pel que fa a l'àmbit del terme municipal d'Alella que es manté dins el règim de sòl no urbanitzable amb la clau UTR-CE, la regulació s'incorpora a l'Annex complementari del Volum III (2 de 2).
5. El POUM incorpora la regulació dels sistemes d'espais oberts del PTMB pel que fa al sòls de protecció preventiva i sòls de protecció especial pel seu interès natural i agrari com a Annex complementari del Volum III (2 de 2).
6. El POUM incorpora les Directrius del Paisatge del PTMB pel que fa al sòl no urbanitzable d'Alella. Les directrius s'incorporen a l'Annex complementari del Volum III (2 de 2).
7. El POUM incorpora la delimitació de l'ampliació del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i Paisatgístic de La Conreria, Sant Mateu, Cèllecs aprovada pel Govern de la Generalitat de Catalunya i publicada al DOGC tal i com recullen els plànol de règim de sòl, i qualificacions del Pla.

La regulació detallada dels sòls incorporats al Pla especial de Protecció es realitzarà mitjançant l'ampliació del vigent PEPMNP vigent. Mentre no es realitzi aquesta ampliació serà d'aplicació la regulació de la qualificacions urbanístiques del POUM amb les limitacions que li són d'aplicació específica en compliment de la regulació del PEIN ampliat.

#### **Article 260. Desenvolupament del POUM en sòl no urbanitzable.**

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sense perjudici de la seva immediata aplicació dividit en zones i sistemes, es desenvoluparà mitjançant plans especials, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.
2. Aquests plans especials, segons la seva finalitat, podran ajustar les condicions de l'edificació, restringir els usos permesos i augmentar la superfície mínima de les finques en la regulació de cada àrea de sòl i els diferents usos admesos pel POUM en sòl no urbanitzable.
3. No obstant això, també es podran tramitar plans especials, encara no delimitats, per al desenvolupament del sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'article 67 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost. En concret, s'estableix la conveniència de tramitar els plans especials següents:
  - Pla especial de millora i desenvolupament de l'espai agrícola discontinu de Rials i dels torrents del Sistres i Vallcirera.
  - Pla especial d'integració de volums disconformes i de protecció addicional del paisatge.
  - Plans especials de protecció paisatgística i de l'entorn natural en els àmbits de delimitats per l'article 260.8 d'aquestes Normes.
  - Pla especial de la xarxa viària rural.
  - Pla especial d'integració parcel·laria i ambiental.

Mentre els plans especials anteriors no s'hagin aprovat l'autorització de llicències d'obres i activitats en aquests àmbits es regularà per la normativa de la qualificació corresponent regulada al POUM.

4. Els plans especials esmentats o d'altre tipus, no podran alterar les determinacions del POUM si no és per ordenar més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que impliquin transformació de sòl.
5. Tot plegat, sens perjudici d'obtenir les autoritzacions preceptives per part de les altres administracions competents per raó de la matèria.

#### **Article 261. Classificació i definició dels sectors de desenvolupament en el SNU.**

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials en sòl no urbanitzable pendents de delimitació precisa, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquesta Normativa, aquest Pla estableix en determinats àmbits la necessitat de la tramitació d'un pla especial per al seu desenvolupament, dels quals en defineix l'àmbit, els objectius i els criteris generals d'ordenació, d'edificació i d'ús.
2. Els plans especials d'àmbits de 5 àmbits de sòl no urbanitzable són:
  - PE1 Can Jonc.
  - PE2 Ampliació del cementiri.
  - PE3 Equipaments de lleure a l'aire lliure de la Riera Alta.
  - PE4 Accés a Alella Parc.
  - PE5 Font de la Salut.
3. Altres plans especials específics a desenvolupar d'acord amb el POUM:
  - Els plans especials per ampliar, reformar o implantar qualsevol ús dels admesos a l'article 47 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificat en part per l'article 12 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU tenen caràcter opcional.
  - Per a la divisió horitzontal d'edificis inclosos al catàlegde cases i masies en sòl no urbanitzable a partir del projecte presentat, caldrà tramitar-les i valorar-les d'acord amb l'article 50 del DL 1/2010, modificat parcialment per la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, limitada exclusivament a l'ús d'habitatge. En la resta d'usos admesos en sòl no urbanitzable no serà possible la divisió horitzontal si no està vinculada a l'habitatge o habitatges principals existents.

**CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN EL SÒL NO URBANITZABLE****Article 262. Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos.**

## 1. En relació a la protecció de les aigües:

- a) L'ús de les aigües superficials i subterrànies així com les actuacions en Domini Públic Hidràulic (en endavant DPH) o Zona de Policia de Lleres, es regula pel RD L 1/2001 de 20 de juliol pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Aigües, pel RD 849/1986 d'11 d'abril pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, pel RD 606/2003 de 23 de maig pel que modifica el reglament del Domini Públic Hidràulic, i pel RD 9/2008 d'11 de gener pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.
- b) És prohibit abocar residus de cap tipus en les lleres o làmines d'aigua naturals o artificials (rieres, torrents, fondalades, barrancs, basses...) i, en particular, es prohibeix la neteja de cisternes aplicadores de fertilitzants i productes fitosanitaris, l'extracció i distracció d'aigua sense la deguda cobertura jurídica, així com l'estesada o la realització de treballs silvícoles sobre la vegetació dels marges sense l'autorització de l'administració competent.
- c) En compliment de la Llei d'Aigües i de la legislació sectorial vigent, l'administració vetllarà perquè no es produeixin abocaments d'aigües residuals d'origen públic o privat.

Es consideren infraccions d'especial gravetat els abocaments que puguin contribuir a la contaminació de l'aqüífer protegit del Baix Maresme.

Per qualsevol abocament directe o indirecte al DPH s'haurà de disposar, previ a l'inici de l'activitat, de la corresponent autorització d'abocament, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del RD 606/2003 de 23 de maig, que modifica el RDPH. L'esmentada autorització se sol·licitarà a l'ACA, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat. Altrament, es recomana que els nivells màxims s'adaptin als establerts en la directiva marc europea:

	Reglament Domini Públic Hidràulic	Directiva Marc 2000/ 60/ CE, d'aigües
DBO5	40 ppm	25 ppm
Sòlids en suspensió	80 ppm	35 ppm
Nitrogen total	15 ppm	15 ppm

En aquest sentit, es considerarà adequada la instal·lació d'un pretractament amb decantadors i desgreixatge amb buidatge anual i un tractament amb bio filtre, drenatge i infiltració.

- d) En general, no s'admetran aquelles activitats que alterin significativament qualsevol component del cycle hidrològic dels sòls o puguin generar riscos per a la flora, la fauna, el medi o la salut de les persones.
- e) En els torrents, les rieres i els barrancs la protecció afecta a un àmbit definit per una línia als dos costats del llit o del límit superior del barranc o mota a una distància de 25 metres, en la qual no es permet cap tipus de construcció privada (llevat de les captacions i les edificacions preexistents que les alberguen, amb la deguda cobertura jurídica). La protecció de 25 metres d'amplada no podrà contradir la definició d'usos en funció de la inundabilitat establerta a l'article 6 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el RLU.

La protecció de rieres i torrents comprèn tots els espais de caràcter lineal del municipi, ja siguin cursos principals o tributaris, i es caracteritzen per la presència de vegetació pròpia dels cursos d'aigua (aloc, bosc de ribera, plàtans, retalls d'alzinar, etc...). La seva importància paisatgística i faunística justifica la seva millora, manteniment, protecció i restauració ecològica com a element estructurador del paisatge.

- f) Es prohibeixen les obres de canalització dels mateixos, a no ser que estiguin determinades per l'administració adient, mantenint-se en tot cas, el domini i l'ús públic dels terrenys superficials del llit anterior a la canalització.
- g) Es defineix una zona de policia com l'àmbit d'influència de 100 metres a banda i banda del domini públic hidràulic, en què qualsevol tipus d'obra precisa autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.
- h) Queden protegides totes les fonts d'ús públic del terme municipal i se'n prohibeix el seu tancament. Totes les edificacions s'hauran de separar un mínim de 50 metres de les fonts.
- i) En les fonts d'ús públic s'admet la ubicació i la millora d'elements destinats a l'aprofitament lúdic de l'indret. La seva instal·lació no pot modificar la quantitat i la qualitat de les aigües ni el seu aprofitament tradicional, ni pot ocasionar una pèrdua de la flora i la fauna pròpies de l'espai. Les actuacions de condicionament que s'hi realitzin han de comptar amb l'informe preceptiu municipal o de l'òrgan gestor en el cas de l'Espai d'Interès Natural.
2. En relació al sòl subjecte a riscos:
- a) El POUM, d'acord amb l'article 9.2. del TRLU, exclou el sòl subjecte a riscos de qualsevol ús que pugui comportar un risc greu per a les persones.
- b) Amb aquest objectiu incorpora, en el seu Informe de sostenibilitat ambiental (ISA), la delimitació dels sòls susceptibles d'estar subjectes a riscos naturals i/o tecnològics, d'acord amb la normativa sectorial vigent:
- Transcripció de la zona inundable definida, segons els criteris de l'ACA, com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.
  - Transcripció dels àmbits amb possible risc geomorfològic, segons cartografia elaborada per l'ACA.
- c) El risc d'inundació es regularà mitjançant l'adaptació del Pla al corresponent planejament sectorial en què s'estableixin els usos admissibles que no hagin de comportar risc per a la seguretat de les persones en les àrees inundables, en funció del període de retorn, com també de la fondària i la velocitat de l'aigua previsible en cas d'inundació.
- d) El planejament urbanístic derivat (plans especials o de millora) delimitarà amb precisió les zones de risc per prevenir la inundabilitat, i determinarà, en el seu cas, les mesures específiques de protecció i de prevenció que siguin adequades d'acord amb l'ordenació proposada, sobretot en els plans especials de sòl no urbanitzable o en aquells àmbits que resultin de la transformació de sòl no urbanitzable.
- e) Els riscos puntuals delimitats per l'Estudi de riscos geològics del POUM, els quals han estat incorporats al volum III annex 2 de 2.

### **Article 263. Normes relatives als residus.**

1. En tot allò que no es regula específicament en aquesta normativa, es prohibeix la deposició o descàrrega de residus de qualsevol tipus i origen en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament.
2. Dejeccions ramaderes i residus agraris.

El POUM únicament contempla l'activitat ramadera amb caràcter complementari a l'agrícola, perquè el municipi d'Alella no té una tradició en aquest tipus d'activitat i perquè per a la Denominació d'Origen Alella és prioritari que conservi el major sòl agrícola possible per al seu desenvolupament, atenent les característiques topogràfiques i del subsòl del municipi.

Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establert per la legislació vigent (Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes. Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer), que assegurin una gestió adequada dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels afluents de fums i gasos així com d'altres residus i disposar de sistemes de descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que l'admeten com a fertilitzant i en cap cas a les parcel·les afectades per les proteccions de la xarxa hidrogràfica i en aquelles on les condicions específiques d'usos es prohibeixi específicament.

### 3. Productes agroquímics.

Es prohibeix l'emmagatzament, l'abandonament i l'abocament d'envasos o embalatges de productes agroquímics i fitosanitaris, així com la utilització de productes químics hormonals per al retard del creixement de la massa arbustiva o de l'estrat herbaci.

Per tal de protegir el subsòl i la capa freàtica de l'aqüífer protegit del Baix Maresme i garantir la salut dels consumidors, es vetllarà de forma especial per l'ús contaminant i/o excessiu de fertilitzants i plaguicides. En aquest sentit, l'Ajuntament podrà definir mitjançant una posterior ordenança una llista de productes compatibles, condicionats o incompatibles amb l'ús agrari de la terra.

### 4. Residus de la construcció

La gestió dels residus generats com a conseqüència dels processos d'execució material de treballs de construcció, excavació i processos de desmantellament i enderroc d'edificis i instal·lacions, s'haurà de dur a terme d'acord amb les determinacions del Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció, i de la corresponent ordenança municipal.

En cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra, la sol·licitud de llicència municipal per a l'enderroc, l'excavació, la reforma o rehabilitació i la construcció d'obra nova s'ha d'acompanyar d'un document que avaluï els volums i les característiques dels residus que s'originaran i d'un contracte amb un gestor de residus autoritzat per l'Agència de Residus de Catalunya que n'acrediti el destí i respongui de la seva gestió.

### 5. Tractament de residus.

Els particulars o entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus procedents exclusivament de les activitats i usos admesos en el sòl no urbanitzable hauran d'obtenir autorització ambiental en base a la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats. Fora d'aquest supòsit, no s'admet l'emplaçament en aquest règim de sòl de cap tipus d'infraestructura de tractament de residus.

## **Article 264. Protecció i foment de la biodiversitat.**

### 1. Protecció de la flora, la fauna i els hàbitats naturals.

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la directiva 92/43 CEE referent a la conservació dels hàbitats naturals i la flora i la fauna silvestres, considerant-se reservoris naturals tots aquells espais inventariats com a Hàbitats d'Interès Comunitari.

### 2. Protecció de l'arbrat.

Es protegeixen les espècies, els exemplars singulars i els conjunts d'arbres (agrupacions, elements lineals i arbredes) inclosos en el Catàleg de patrimoni arquitectònic, arqueològic i ambiental segons el plànol P7 (Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies, Inventari de

construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable), a escala 1/2.000, i l'ordenança municipal d'arbrat corresponent.

### 3. Control d'espècies invasores.

Es prohibeix la introducció d'espècies animals i vegetals alienes (al·lòctones, xenòfites o exòtiques) en el medi, ja que algunes d'aquestes tenen la capacitat de desplaçar la flora i fauna natives, la qual cosa provoca l'alteració del funcionament de l'ecosistema i el deteriorament dels recursos i serveis que aquests ecosistemes han ofert tradicionalment, a més dels costos econòmics i socials derivats.

Amb aquesta finalitat, es prohibeix l'activitat econòmica de manteniment i reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc per a les autòctones.

### 4. Activitats de recol·lecció:

Les activitats de recol·lecció d'elements de la flora (o dels seus fruits, flors, arrels, etc.) i la fauna silvestres, en els casos que sigui admissible segons la legislació vigent, no poden suposar la degradació dels valors naturals, en especial de la coberta vegetal i edàfica, ni posar en perill la supervivència de les poblacions recol·lectades. Les activitats de recol·lecció amb finalitat comercial han de ser autoritzades pel Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria. Les activitats de recol·lecció regulades s'han de desenvolupar d'acord amb la seva pròpia normativa.

### 5. Manteniment dels marges de conreu.

Mitjançant una ordenança es regularan els aspectes següents els quals ara s'exposen com a criteris a regular per la futura ordenança.

S'entén per marge el graó de terra que separa dues feixes de diferent nivell. S'entén per vora una franja de sòl d'amplada variable que delimita dues parcel·les de conreu. La seva vegetació es compon principalment per plantes herbàcies ruderals.

Per la seva importància com a refugis de biodiversitat i per la seva contribució al control de l'erosió i a la reducció de l'impacte paisatgístic, es procurarà pel manteniment de la vegetació i dels arbres que apareixen en els marges dels conreus. En cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació, es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu mitjançant sega o desbrossada mecànica o manual. Aquesta pràctica s'haurà de fer sempre respectant el cicle de floració de la vegetació, per tal de garantir-ne la reproducció.

### 6. Permeabilitat biològica de les infraestructures.

La implantació sobre el territori de noves infraestructures lineals de transport (carreteres, ferrocarril, etc) o serveis, així com la reforma i/o ampliació de les ja existents que suposin l'aparició i/o l'agreuament d'una barrera física caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica a través seu. Aquestes mesures contemplaran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o separin unitats de paisatge (segons els usos i cobertes del sòl) o àrees d'interès agrícola i/o natural.

En cas que la infraestructura divideixi o potenciï l'aïllament de teixits urbans preexistents, caldrà que el seu promotor prevegi i garanteixi, al seu càrrec, els passos suficients per mantenir i millorar la continuïtat dels teixits i la connectivitat a peu i en bicicleta a cada costat de la infraestructura.

Sempre que sigui necessari realitzar moviments de terres, generar residus o ocupar sòl amb maquinària, material d'obra i similars, encara que sigui amb caràcter provisional, caldrà assegurar la revegetació dels terrenys afectats amb espècies de la zona, d'acord amb l'informe dels serveis municipals competents. Abans d'iniciar qualsevol actuació, caldrà presentar aval, projecte i memòria de l'actuació.

### 7. Connexió ecològica.



Alella compta amb dos connectors ecològics i un espai lliure:

- Connector est-oest (connector Galzeran – Figuerals - Font de Cera - Colomer, situat al nord del terme, en el límit amb el Vallès Oriental). Es tracta d'un connector íntegrament situat dins l'Espai d'Interès Natural de la Conreria - Sant Mateu - Céllecs i format, majoritàriament, pel sòl forestal que cobreix el vessant dels diferents turons de la Serralada Litoral. La importància d'aquest connector rau, entre d'altres factors ambientals, en el fet d'actuar com a perímetre del bosc interior de l'altra banda de la carena.
- Connector nord-sud (connector Galzeran - Nou Pins - Vallcirera- litoral, situat a ponent del terme). Es tracta d'un connector molt estrangulat pel fenomen de les urbanitzacions a Alella, però viable en relació a Tiana (zona del Rocar). L'autopista el divideix en dos sectors: el nord s'estructura a través del torrent del Sistres i el sud ho fa a través del torrent de Vallcirera. Aquest darrer sector forma part del PDUSC (UTR-C 137 i 138). El Pla estratègic litoral de la Regió Metropolitana l'identifica com a primer espai blau-verd al nord de Barcelona que possibilita la connexió de les serres litorals del PEIN i la Xarxa Natura 2000, d'una banda, i els espais litorals, de l'altra.
- Vall de Rials, situada a llevant del terme, en continuïtat amb la Serra de Teià. Segons l'Auditoria Ambiental del Baix Maresme, "la vall de Rials, entre el turó de Colomer i la Riera d'Alella, esdevé un espai lliure que, malgrat l'encaixonament del tram final de Rials i l'artificialització creixent que afecta la riera d'Alella, pot actuar parcialment com a connector o, si més no, com a àrea de cria de determinades espècies pròpies d'espais oberts i d'alimentació a d'altres que crien en espais forestals".

#### 8. Àmbits de protecció paisatgística i ambiental.

El POUM identifica i delimita com a àmbits de protecció paisatgística i ambiental tres unitats territorials subjectes a una regulació específica suplementària en atenció als seus valors intrínsecs:

- La riera de la Coma Clara. L'àmbit inclou el sòl urbà i no urbanitzable situat als dos costats de la riera, des del peu de mont fins als respectius careners, a més de les finques de Can Jonc i Can Cues, entre la riera i la carretera d'Alella a Granollers.
- La riera de la Coma Fosca i el camí de Martorelles. L'àmbit inclou el sòl no urbanitzable del marge dret de la riera, des de Can Sans fins a Can Pareras, i s'estén a banda i banda de l'antic camí de Martorelles i una mica més al nord de Can Poch.
- Cal Marquès i la part baixa de vall de Rials. L'àmbit inclou tota la finca del Marquesat així com la zona de la vall de Rials compresa entre el Camí del Mig (al sud) i el Camí de Teià (al nord), i des del Sot del Marquès (a ponent) fins al torrent de Rials (a llevant).
- L'entorn del cementiri amb la seva ampliació.
- Can Magarola, Escola Pino i entorn.
- El bosquet situat entre la riera Fosca i el carrer Onofre Talavera.
- Entorn dels laboratoris d'Alcon Cusí fins a l'autopista C-32.

#### Article 265. Protecció dels sòls i el relleu.

1. Els moviments de terra que suposin alterar la cota del terreny més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187.f del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost.
2. En general, no s'autoritzen les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.

3. En cas de rompuda de terrenys qualificats de "Sòl agrícola" clau 22, i amb independència de quina sigui la seva coberta vegetal (matoll, brolla o bosc), prèviament cal obtenir el corresponent permís de rompuda per part de l'administració competent, i de l'Ajuntament en primera o segona instància, segons legislació aplicable.
4. En cas de realitzar moviments de terra i actuacions de millora en els camps de conreu caldrà garantir la formació d'un nou sòl natural capaç de mantenir els processos ecològics i edàfics que li són propis. No s'admetran excavacions o explanacions que deixin al descobert la roca mare.
5. Els moviments de terres que impliquin explanacions mitjançant desmantellament de marges, no podran superar un pendent final resultant del 15% entre dos punts qualsevol del perímetre transformador. En cap cas no es desmantellaran marges o murs de feixa de pedra seca. Caldrà implantar de nou a la ubicació més adient el marge existent dins l'operació d'explanació, el qual haurà de ser aprovat pels serveis tècnics municipals, en base a un projecte que haurà de contenir aixecament topogràfic, fotografies de l'estat actual, una memòria justificativa i la proposta de restauració.
6. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens d'un desnivell superior als 2 metres d'alçada i un pendent màxim del tipus 3H:2V per afavorir la implantació de vegetació espontània com la procedent de vegetació forestal, en cas d'abandó de l'explotació. En tot cas, caldrà garantir la revegetació dels marges o talussos que separin les terrasses resultants, tret que s'estabilitzin amb murs de pedra seca. Aquests murs podran ser, com a màxim, d'1,2 m d'alçada. La combinatòria acumulada de mur de pedra seca i talús no podrà superar en cap cas l'alçada màxima de 2 metres.
7. A l'hora de restaurar una vora de marge o d'altre tipus, s'ha de deixar una franja de vegetació d'una amplada mínima d'1 m, i de 2 a 3 m a les cantonades. Cal impedir la formació de xaragalls per evitar l'erosió i la pèrdua de sòl fèrtil.
8. No es podrà modificar la geometria de les vores ni eliminar-ne les franges de vegetació quan la finca es beneficiï d'ajudes vinculades a la preservació de l'ornitofauna o a la restauració del paisatge tradicional.
9. En el sòl no urbanitzable no s'admet l'ús de roca o pedra d'escullera.
10. D'acord amb l'art. 50 de la Llei 43/2003, de Monts, queda prohibit el canvi d'ús forestal en els terrenys forestals cremats a partir de l'any 2003, almenys durant 30 anys després de l'incendi.
11. En relació amb la prohibició de cremar rostolls i altres restes vegetals, és d'aplicació el que especifica l'article 15 del Decret 64/1995, de 7 de març, de prevenció d'incendis forestals, i altra normativa vigent aplicable.

#### **Article 266. Condicions generals de protecció del paisatge.**

1. A efectes de l'aplicació de l'article 7.1 de la Llei 12/1985, d'espais naturals, modificada per la Llei 12/2006, de 27 de juliol, de mesures en matèria de medi ambient, la totalitat del sòl englobat dins l'Espai d'Interès Natural en el terme municipal d'Alella té la consideració de paisatge obert.
2. Qualsevol intervenció, activitat o implantació en sòl no urbanitzable haurà d'assegurar el respecte i la preservació de les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn en què s'emplaça i, en el seu cas, la millora i restauració de l'entorn on s'ubica, tot garantint la seva integració ambiental i el respecte als relleus i als altres elements naturals existents, especialment en aquelles actuacions o projectes situats dins els àmbits de protecció paisatgística delimitats pel POUM.
3. Tant els projectes de les actuacions d'interès públic urbanitzables, com les noves construccions en sòl no urbanitzable, regulats als articles 47.4, 48 i 49 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, modificats en part pels articles 13 i 14 de la L 3/2012, de 22 de febrer, modificació TRLU, com els plans especials urbanístics en sòl no urbanitzable, així com en els àmbits delimitats de protecció

paisatgística i ambiental dels plànols de qualificació en sòl no urbanitzable del POUM, caldrà que incorporin un estudi d'impacte paisatgístic.

4. En el supòsit d'intervencions en paratges degradats o sense ús concret d'explotació del sòl, el projecte o el pla especial regulador corresponent hauran de contemplar l'execució de les mesures de millora o restauració paisatgística adients, sobretot en el cas d'incendi o abandó manifest de la finca.

#### **Article 267. Condicions generals de protecció ambiental en el sòl no urbanitzable.**

Per a les actuacions que hagin d'executar-se en el sòl no urbanitzable que puguin comportar un impacte ambiental negatiu significatiu, implicar riscos o altres perjudicis, el projecte s'haurà d'acompanyar d'un estudi d'impacte ambiental i, si s'escau, sotmetre's a la legislació d'Avaluació d'Impacte Ambiental.

#### **Article 268. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic.**

A les àrees del sòl no urbanitzable seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lluminosa (Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual se n'aprova el Reglament) i contaminació acústica (Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica, i Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002 i se n'adapten els annexos).

En tot cas, caldrà remetre's a la normativa sectorial vigent, atès que hi ha zones del sòl no urbanitzable que formen part de xarxa d'espais protegits de l'EIN (zona E1 per a la contaminació lluminosa i A1 per a l'acústica) i d'altres que se'n situen fora (en aquest supòsit, zona E2 per a la contaminació lluminosa i A1 o A3 pel que fa a l'acústica, segons els casos).

### CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

#### Article 269. Categories del sòl no urbanitzable.

A partir de l'anàlisi de les àrees homogènies reconegudes en aquest POUM i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biològics, geogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les següents categories de sòl no urbanitzable, reflectides en els plànols P3 "Qualificacions en sòl no urbanitzable" (a escala 1/5.000) i P5 'Qualificacions del sòl urbà i urbanitzable' (a escala 1/2.000).

Les qualificacions i les claus urbanístiques en els plànols de les qualificacions del sòl no urbanitzable són les següents:

- Sòl agrícola d'especial protecció .....clau 22
- Sòl forestal .....clau 23
- En els sòls inclosos dins l'àmbit del PEIN i del PEPMNP de La Conreria - Sant Mateu – Cèllecs, d'acord amb les claus numèriques d'aquest Pla més la sigla PEIN:
  - Forestal ..... clau 1 PEIN
  - Forestal de recuperació ..... clau 2 PEIN
  - Zona agrícola i d'espais oberts .. clau 3 PEIN
  - Zona de regulació especial ..... clau 5 PEIN
- Els sòls inclosos dins l'àmbit del PDUSC que no han estat inclosos el sòl classificat de sòl urbanitzable delimitat del sector SUDR1, La Serreta - Fontcalda.  
Unitat Territorial sòl Costaner Especial (UTR-CE)

#### Article 270. Sòl agrícola d'especial protecció, clau 22.

Correspon a la part del terme municipal caracteritzat pel domini del conreu de la vinya, actualment o en temps anteriors, altres conreus, brolla, bosc incipient, els marges, les parcel·les no conreades, els turons, la xarxa de camins i la xarxa hidrogràfica, així com aquells sòl situats en àmbits d'interès paisatgístic a l'entorn del sòl agrícola productiu.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 22, Sòl agrícola d'especial protecció.

Per tal de reconèixer les funcions territorials i el paper de connector biològic del sòl agrícola situat entre la Serralada Litoral i la plana, així com el paper i la necessitat de potenciar les vinyes que formen part de la denominació d'origen Alella i els altres conreus, el POUM valora tot el sòl agrícola com a *espai agrícola d'especial protecció, de valor natural i de connexió ecològica*, dins de la clau 22.

La qualificació amb la clau 22 està subjecta, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva qualificació de sòl de protecció especial que afecten el terme municipal d'Alella. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PTMB que incideixi sobre el terme municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

#### Article 271. Sòl forestal, clau 23.

Correspon al sòl ocupat per àrees boscoses i de vegetació singular amb l'objectiu de protegir un patrimoni natural valuós i salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

S'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau 23, Sòl forestal.

La qualificació amb la clau 23, està subjecta, a tots els efectes, a les regulacions que el PTMB li estableix en base a la seva qualificació de sòl de protecció especial que afecten el terme municipal d'Alella. El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PTMB que incideixi sobre el terme i municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

**Article 272. Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge de la Conreria - Sant Mateu - Cèllecs (PEPMNP).**

Els espais d'interès natural i paisatgístic inclosos dins el POUM que incorporen les sigles PEIN a la clau, es corresponen íntegrament amb el sòl de protecció especial del Pla Especial de Protecció del Medi Natural i del Paisatge la Conreria - Sant Mateu – Cèllecs, els límits del PEPMNP prevalen respecte qualsevol incongruència amb el POUM.

Les qualificacions del PEPMNP incloses dins la regulació del terme municipal d'Alella s'identifiquen en els plànols d'ordenació del POUM amb les claus següents:

- Clau 1 PEIN, forestal.
- Clau 2 PEIN, forestal de recuperació.
- Clau 3 PEIN, zona agrícola i d'espais oberts.
- Clau 5 PEIN, zona de regulació especial

La regulació específica de les zones situades dins l'àmbit del PEPMNP i el règim jurídic de gestió l'estableix la normativa del PEPMNP als articles 45, 46, 47, 49 i 50. Aquests articles s'incorporen com Annex complementari del Volum III (2 de 2) del POUM.

A tots aquells supòsits normatius no regulats pels articles esmentats en el paràgraf anterior els serà d'aplicació la normativa del PEPMNP i subsidiàriament, en cas de defecte en la regulació, la normativa del POUM.

El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PEPMNP que incideixi sobre el terme i municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

**Article 273. Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner (PDUSC). Unitat territorial de regulació Costaner Especial (UTR-CE).**

Les unitats territorials de regulació del sòl costaner especial situades dins el POUM que tenen la clau UTR-CE, costaner especial, es corresponen íntegrament amb el sòl del PDUSC.

Les unitats territorials de regulació de sòl costaner especial (UTR-CE) són: *“els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació identificats amb la Clau UTR-CE, classificats també, actualment, com a sòl no urbanitzable i com a sòl urbanitzable no delimitat, sense Programa d'actuació urbanística o Pla parcial de delimitació vigents, situats dintre i fora de la franja de 500 m. d'amplada que no han de passar a ser necessàriament classificats pel planejament urbanístic general com a sòl no urbanitzable costaner, per raó de no concórrer en ells els valors intrínsecs o de posició assenyalats en d'altres àmbits, bé per les especificitats concurrents derivades de la concertació urbanística o de la configuració avançada o prevista d'un nou model urbanístic i territorial, per tal de fer front a requeriments urbanístics que difícilment podrien assolir-se en altres àmbits”*.

Els sòls amb clau UTR-CE al terme municipal d'Alella reben el nom d' UTR-CE 136-b La Soleia oest i estan delimitats per l'autopista C-32, els torrents de Vallcirera i del Sistres, i els barris de Can Teixidor, la Serreta i la Soleia, ja lluny de la franja costanera de 500 metres.

El Pla admet la transformació urbanística d'una porció del sòl amb clau UTR-CE, d'acord amb el paràgraf transcrit en aquest article. El POUM ha previst aquest supòsit en el cas del subsector de la

Serreta i l'ha classificat de sòl urbanitzable delimitat, d'acord amb els articles 6, 11, 16, 18 i la disposició addicional primera del PDUSC.

A la resta de terrenys que formen part del PDUSC i que no han estat classificats de sòl urbanitzable s'hi aplicarà la regulació del sòl agrícola d'especial protecció (clau 22) per tot allò que no entri en contradicció a les regulacions del PDUSC.

L'àmbit i la qualificació del PDUSC inclosa dins la regulació del terme municipal d'Alella s'identifica en els plànols d'ordenació del POUM amb la clau següent:

- Clau UTR-CE. Unitat Territorial Regulació Costaner Especial.

La regulació específica de les zones situades dins l'àmbit del PDUSC i el règim jurídic de gestió l'estableix la normativa del PDUSC en els articles 6, 11, 16 i 18 i la disposició addicional primera, tots ells incorporats com Annex complementari del Volum III (2 de 2) del POUM.

A aquells supòsits no regulats pels articles esmentats en el paràgraf anterior els serà d'aplicació la normativa del PDUSC i subsidiàriament, en cas de defecte en la regulació, la normativa del POUM.

El POUM aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la normativa del PDUSC que incideixi sobre el terme i municipal d'Alella a partir de la seva aprovació definitiva i publicació atenent al principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

#### **Article 274. Elements bàsics del territori en el sòl no urbanitzable.**

1. El POUM defineix els elements bàsics del sòl no urbanitzable d'Alella que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en el sòl no urbanitzable amb la finalitat de garantir la compatibilitat dels usos i la idoneïtat de les instal·lacions i de les construccions amb l'estructura i les característiques físiques del territori on es localitzen, i d'aconseguir la seva integració en el medi i reduir-ne el seu impacte.
2. Els elements bàsics són els següents:
  - a) Estructura de la propietat del sòl.
  - b) Camps de conreu i geometria de marges, ribes i partions.
  - c) Elements naturals de la topografia: carenes i turons.
  - d) Xarxa viària rural.
  - e) Xarxa hidrològica i hidràulica.
  - f) Forests, arbredes, brolles i vegetació de ribera.
  - g) Elements i edificacions d'interès històric, tradicional i paisatgístic.
  - h) Masies i cases rurals.
3. La definició d'aquests elements i les determinacions relatives a les condicions d'implantació i les limitacions en l'edificació i d'ús del sòl que comporten es regulen de forma genèrica i bàsica en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques per a cada zona o sistema que aquest POUM estableix.

#### **Article 275. Estructura de la propietat del sòl.**

1. El POUM estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i conreu de les finques. Es prohibeixen en tot cas les parcel·lacions urbanístiques en el sòl no urbanitzable contràries a les determinacions d'aquest POUM o a la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial en el sòl no urbanitzable és aquella que s'ajusta a les unitats mínimes de conreu o a la unitat mínima de producció forestal establertes en l'annex del Decret 169/1983 de 12 d'abril sobre Unitats Mínimes de Conreu, i al Decret 35/1990 de 23 de gener sobre Unitats Mínimes Forestals. Tanmateix, per al municipi d'Alella aquest POUM estableix les finques mínimes següents:
  - Unitat Mínima de Conreu en terreny agrícola: 3 hectàrees.
  - Unitat Mínima de Conreu en terreny forestal: 25 hectàrees.
3. D'acord amb l'anterior serà d'aplicació tot allò que s'assenyala en l'article 196 del TRLU, DL 1/2010, de 3 d'agost, respecte de la indivisibilitat de finques i parcel·les.
4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la finca mínima establerta per aquest POUM quan aquestes s'agreguin a finques confrontants i tant la superfície resultant de l'agrupació com la superfície restant de la finca matriu resultin iguals o superiors a la unitat mínima d'aplicació en la zona respectiva.
5. En tot cas, les finques resultants han de disposar d'accés directe a la xarxa viària bàsica o bé a la xarxa de camins rurals principal o secundària del sòl no urbanitzable.
6. Caldrà acreditar les superfícies resultants de la futura inscripció registral de la segregació o agrupació, i la superfície original de la finca matriu respecte de la qual s'ha de realitzar la divisió. Les finques resultants han de complir les condicions dels apartats anteriors d'aquest article. Les finques segregades o agrupades solament esdevindran noves finques registrals quan obtinguin la corresponent llicència municipal i aportin a l'Ajuntament còpia de la inscripció de les finques resultants al registre de la propietat. Sense aquest comprovant no serà ferma la llicència de segregació en sòl no urbanitzable. L'Ajuntament concedirà un termini per presentar aquesta còpia registral o notificarà al registre la caducitat de l'expedient.
7. No s'admet segregacions que no tinguin accés directe a la finca. En cas contrari, caldrà tramitar el projecte corresponent perquè es garanteixi, amb caràcter previ a la segregació.
8. Els propietaris de sòls no urbanitzables vetllaran per la neteja de les finques i explotacions i pel manteniment i conservació de l'arbrat i de la vegetació existent, especialment per prevenir el risc d'incendi i de propagació del foc. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.
9. Els propietaris dels terrenys on hi hagi fonts, camins, pous i mines hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, salubritat i agençament públic. L'Ajuntament ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les esmentades condicions, d'acord amb la legislació urbanística.
10. Als efectes de l'anterior disposició les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per les actuacions de regeneració i millora.

#### **Article 276. Els camps de conreu i geometria de marges i ribes.**

1. En l'atorgament de les llicències caldrà justificar que la mecanització no comportarà una alteració substancial de la fesomia dels conreus en aquells espais més valuosos, de manera que es mantingui la superfície ocupada per vegetació espontània i subespontània en els marges, rodals i cursos hidrològics.
2. D'acord amb l'apartat anterior, els marges i les ribes són elements d'especial protecció en particular en les zones de major interès paisatgístic, de manera que, en les categories de sòl no urbanitzable identificades amb les claus 22 i 23, agrícola d'especial protecció i forestal respectivament, no s'autoritzaran moviments de terres que comportin la supressió de ribes o altra actuació que afecti superfície ocupada per assentaments de vegetació espontània arbustiva, llevat les finques qualificades de sòl agrícola com a resultat de l'estudi de finques dedicades al cultiu de

la vinya fins 1954, o bé que se'n garanteixi la correcta replantació. En la resta de zones, la restricció es limitarà a les actuacions que modifiquin de forma substancial la geometria existent.

#### **Article 277. Elements naturals de la topografia: vessants i turons.**

1. Són elements naturals de la topografia els vessants, les fondalades, els turons i els careners, i, en general, totes aquelles parcel·les amb pendent superior al 20%.
2. Els elements naturals de la topografia es consideren no edificables a tots els efectes. Tampoc no es podrà alterar el pendent de les finques, llevat que s'obtingui la corresponent llicència de moviments de terres, la qual s'haurà d'adaptar a les condicions de moviments de terres, formació de murs i marges i pendents del POUM.

#### **Article 278. Xarxa viària rural.**

1. Aquest POUM recupera els camins històrics veïnals, conserva en la seva integritat l'actual xarxa de camins rurals existents, amb independència de la titularitat pública o privada. El POUM reconeix i qualifica la xarxa viària rural a partir de la proposta d'inventari de camins rurals redactada per la Federació d'Agrupacions de Defensa Forestal del Maresme.
2. S'estableix una protecció específica per als camins i pistes forestals incorporats al Catàleg de patrimoni amb el codi o sigles ALE. La definició de la xarxa viària rural i les seves condicions d'ordenació són regulades com a sistema viari en sòl no urbanitzable i queden explícitament reflectides en el plànol P3 ('Qualificacions en sòl no urbanitzable') a escala 1/5.000 i en el plànol P7 ('Catàleg de patrimoni, Catàleg de cases i masies, Inventari de construccions en sòl no urbanitzable i Xarxa viària en sòl no urbanitzable'), a escala 1/2.000.
3. Les amplades i categories dels camins s'ajustaran, d'acord amb el següent:
  - Xarxa viària rural principal: Són els camins de titularitat pública o d'ús públic que uneixen diferents enclaus municipals del pla. L'amplada d'aquests camins, dibuixada als plànols de qualificacions en sòl no urbanitzable, equival a l'actual o existent. Normativament s'estableix una franja de servitud complementària de 2 m a cada costat. L'amplada total d'afectació és de 10 m, en les franges de servitud i d'afectació no s'hi admet cap ús ni edificació, excepte els usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística on es situa aquesta franja. S'identifiquen en els plànols d'ordenació en color vermell.
  - Xarxa viària rural secundària: Són camins públics o d'ús públic que connecten la xarxa viària municipal. L'amplada d'aquests camins dibuixada als plànols de qualificacions en sòl no urbanitzable, equival a l'actual o existent. Normativament s'estableix una franja de servitud d'1,50 m a cada costat. L'amplada total d'afectació és de 9 m, en les franges de servitud i d'afectació no s'hi admet cap ús ni edificació, excepte el usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística on es situa aquesta franja. S'identifiquen en els plànols d'ordenació en color groc.
  - Xarxa viària rural terciària: Són la resta dels camins. Poden ser de titularitat pública o privada. Tenen una amplada variable segons el seu estat actual, amb una amplada de servitud i d'afectació de 4,00 m a cada costat de l'eix del vial, en les franges de servitud i d'afectació no s'hi admet cap ús ni edificació, excepte el usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística on es situa aquesta franja.. S'identifiquen en els plànols d'ordenació en color blau. El tractament d'aquests tipus de camins estan relacionats amb la xarxa de camins paisatgístics descrita a l'article 2.10 (Miradors i itineraris) de les Directrius del Paisatge del PTMB.
4. Respecte de l'eix dels camins s'estableixen les següents línies:

XARXA VIÀRIA RURAL	Principal	Secundària	Terciària
Línia de posició de tanques de finques	5,00	4,50	4,00



Línia de distància mínima de les edificacions	10,00	9,00	8,00
---	-------	------	------

En les franges de protecció solament s'hi admet el cultiu agrícola però no s'hi admet construccions. Solament s'hi admet tanques cinegètiques.

5. Les franges de fins tres metres d'amplada situades a partir de cadascuna de les dues arestes dels camins, independentment de la seva pertinença a la xarxa viària rural principal o secundària i malgrat no estar delimitades en els plànols d'ordenació corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla als efectes de poder acordar en qualsevol moment la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament podrà adquirir-les totalment o parcial mitjançant expropiació forçosa i el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de vetllar per la seva millora i manteniment mitjançant l'adopció de mesures diverses: plantació d'arbrat o vegetació per controlar l'erosió, tractament de la caixa de vegetació per garantir la seguretat dels serveis d'extinció d'incendis, etc.
6. L'Ajuntament vetllarà per la conservació, el manteniment i la senyalització dels camins de la xarxa viària rural principal i secundària. La xarxa viària rural terciària pot ser de caràcter públic i/o privat i no està afectada de sistema.
7. Amb caràcter general es prohibeix la pavimentació dels camins. Tots els camins de la xarxa viària rural tindran com a únic material de pavimentació el que en resulti de l'explanació del terreny natural, que en el cas d'Alella és el sauló o granit descompost. Tanmateix, s'admetrà, prèvia autorització, l'aportació d'altres materials (pedra fina i tot-u procedent del reciclatge de runa) degudament piconats i consolidats, garantint el seu drenatge. Per raons d'elevat pendent, s'admet la incorporació de paviments de pedra en aquells indrets on calgui protegir l'escorrentia d'aigua que erosiona el sauló.

Els camins públics que, com el camí Baix de Tiana o el camí del Mig entre Alella i Montgat, no compleixen aquestes característiques s'hi hauran d'adequar a mida que es facin actuacions de reposició i millora.

S'exceptua el camí del Mig en direcció al Masnou, amb l'objectiu de millorar les condicions de connectivitat amb el veïnat d'Ibars Meia i la seva adequació en camí paisatgístic. Caldrà, prèviament a la definició del seu tractament, estudiar el tipus de paviment, la secció i la plantació d'arbrat més adients.

#### **Article 279. Supòsits d'obertura i modificació de traçat.**

1. S'admet l'obertura de nous camins, pistes i senders o la modificació dels existents, sempre tenint en compte el sistema d'evacuació d'aigües per tal d'evitar processos erosius, en els supòsits següents:
  - a) Desenvolupament d'activitats agràries i d'altres activitats legalitzades en l'àmbit del POUM, inclosos aquells associats a la construcció i el manteniment d'infraestructures i instal·lacions admeses pel Pla. En el cas d'usos i activitats forestals s'ha de preveure la seva obertura en el marc d'un Pla tècnic de gestió i millora forestal o, en el seu defecte, amb l'informe favorable del Departament competent de la Generalitat de Catalunya.
  - b) Prevenció, extinció d'incendis i altres emergències. En el cas de prevenció i extinció d'incendis, s'ha de preveure la seva obertura en el marc del Pla de Prevenció d'Incendis (PPI) municipal.
  - c) Ampliació de la xarxa de senders d'ús pedestre i accessos particulars de menys de 2 m d'amplada.
2. En qualsevol cas l'obertura de noves pistes de caràcter permanent ha de seguir les directrius següents:
  - a) S'ha de seguir el criteri de mínima obertura de pistes. S'han d'habilitar pistes antigues reconeixibles abans d'obrir-ne de noves, sempre i quan això no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta forestal.