CVE-DOGC-A-14335063-2014

DISPOSICIONS

DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT

EDICTE d'1 de desembre de 2014, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi d'Alella.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 16 de juliol de 2014, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2009/039182/B

Pla d'ordenació urbanística municipal, al terme municipal d'Alella

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

-1 Aprovar definitivament el Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi d'Alella, promogut i tramès per l'Ajuntament, incorporant d'ofici la prescripció següent:

1.1 S'exclouen del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable els elements següents: C.06. Can Llobet, C.08. Can Paxiu i C.09. Cal Mallorquí.

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

-3 Manifestar que el document del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi d'Alella ha estat sotmès al tràmit ambiental preceptiu previst a l'article 86 bis i a la disposició transitòria divuitena del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i a l'article 115 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, la qual cosa ha estat considerada, prèvia la seva resolució definitiva.

-4 Comunicar-ho a l'Ajuntament d'Alella.

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

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

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas,

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de dilluns a divendres feiners.

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

http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2009/39182/B&set-locale=ca

Barcelona, 1 de desembre de 2014

M. Teresa Manté Prats

Secretària de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, del municipi d'Alella

(Vegeu la imatge al final del document)

09B39182_2_cat.pdf

(14.335.063)

CVE-DOGC-A-14335063-2014

NORMATIVA URBANÍSTICA.

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL, DEL MUNICIPI D'ALELLA.

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

CAPÍTOL 1. NATURALESA, CONTINGUT I VIGÈNCIA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

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

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi d'Alella, de conformitat amb allò que disposen la legislació urbanística vigent i els planejaments territorials i sectorials, dins dels quals s'inscriu i el vinculen.

2. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal substitueix el Pla general d'ordenació aprovat l'any 1987, així com el Text refós de les Normes urbanístiques de planejament general aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 15 de juny de 2005.

3. A les disposicions finals i derogatives del Pla d'ordenació urbanística municipal, situades a la part final de les Normes urbanístiques, s'exposen els planejaments aprovats durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987 que són derogats en el moment de l'aprovació definitiva, i aquells planejaments que es mantenen vigents i que s'han refós totalment o parcialment a les Normes urbanístiques d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 del compliment dels deures imposats per la legislació i pel planejament urbanístic, tant general com derivat.

5. El Pla d'ordenació urbanística municipal té en compte els resultats del procés de participació ciutadana, incloent-ne una part entre els seus objectius principals.

6. Aquestes Normes urbanístiques incorporen els documents exigits per l'article 59 i concordants del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

7. És objectiu essencial del Pla d'ordenació urbanística municipal, i de l'actuació urbanística, garantir el desenvolupament urbanístic sostenible del municipi d'Alella.

   El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i del 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, que afavoreixi la cohesió social i que inclogui la rehabilitació i la renovació en Sòl urbà, juntament amb la previsió de reserves d'habitatge protegit per a aquells col·lectius que el necessiten, d'acord amb la Memòria social d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 2. Marc normatiu

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Parlament de Catalunya, amb els reglaments i les disposicions que les desenvolupen, amb la legislació de l'Estat, en allò que no sigui contradictori amb les competències en matèria d'ordenació del territori, d'urbanisme, d'habitatge i de protecció del medi ambient que té la Comunitat Autònoma de Catalunya, i d'acord amb el bloc de la constitucionalitat.

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

   Normativa urbanística de Catalunya:

   - La 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.

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

   - El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

   Normativa urbanística de l'Estat:

   - El Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

   - El Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

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

4. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 (vegeu el Volum II. Memòria descriptiva i justificativa).

   - Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona.

   - Pla d'infraestructures del transport de Catalunya.

   - Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

   - Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 3. Contingut

El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Pla general d'ordenació de 1987.
    - Planejament vigent aprovat.
    - Programa i procés de participació ciutadana (2004-2009).
    - Planejament territorial.
    - Criteris per a la revisió del Pla general d'ordenació de 1987.
    - Objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal.
    - Justificació del desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb els articles 3 i 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
    - Protecció del patrimoni arquitectònic, arqueològic i ambiental.
    - Previsions de població i de 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 d'ordenació urbanística municipal (volum 1 de 2).
    - Annex complementari.
        - Normatives i estudis sectorials vinculants (volum 2 de 2).
            - Normativa específica d'aplicació al municipi d'Alella: Pla d'espais d'interès natural ampliat, amb l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.
                - Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.
                - Pla director urbanístic del Sistema Costaner.
                - Carta del paisatge.
                - Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona.
                - Estudi per a la identificació dels riscos geològics.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Volum IV. Polígons i sectors de planejament. Actuacions aïllades.
- Volum V. Avaluació econòmica i financera dels polígons i dels sectors.

Tom II:

- Volum VI. Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.
  - Memòria i Normativa urbanística (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 masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, i Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable.
  - Memòria i Normativa urbanística.

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 dels polígons del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Tom IV:

- Plànols informatius:

I.1. Topografia, a escala 1:10.000.

Ortofotomapa. Municipi d'Alella i entorn.

I.2. Règim del sòl del Pla general d'ordenació de 1987, a escala 1:10.000.

Règim del sòl vigent. Text refós de 2009.

I.3. Qualificació del sòl vigent. Text refós de 1987-2009, a escala 1:5.000.

I.4. Usos actuals en Sòl no urbà, a escala 1:5.000.

I.5. Anàlisi del territori, a escala 1:10.000.

Sòl urbà i pendents superior al 20%.

I.6. Inventari de béns a protegir o a catalogar, a escala 1:5.000.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

I.7. Infraestructures de serveis generals, a escala 1:10.000.

Energia elèctrica i clavegueram.

I.8. Infraestructures de serveis generals, a escala 1:10.000.

Aigua, gas i telecomunicacions.

I.9. Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona, a escala 1:5.000.

Sistema d'espais oberts.

- Plànols normatius:

P.1. Règim del sòl, a escala 1:5.000.

P.2. Estructura general i orgànica, a escala 1:5.000.

P.3. Qualificacions en Sòl no urbanitzable, a escala 1:5.000.

P.4. Sectors i polígons de planejament. Sistema d'espais oberts, a escala 1:5.000.

P.5. Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable, a escala 1:2.000.

P.6. Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic, a escala 1:1.000.

P.7. Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural, a escala 1:2.000.

Article 4. Vigència del Pla d'ordenació urbanística municipal

L'entrada en vigor del Pla d'ordenació urbanística municipal tindrà lloc l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva i de les Normes urbanístiques en el DOGC i tindrà vigència indefinida mentre no es revisi, d'acord amb allò previst en l'article següent.

Article 5. Revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Es revisarà el Pla d'ordenació urbanística municipal en la seva globalitat quan concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Un cop hagin transcorregut quinze anys de la seva entrada en vigor.

b) En els supòsits previstos en l'article 95 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 36 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

c) En el cas de verificar-se alteracions o variacions substancials en les previsions de població, de renda, d'ocupació, d'agenda i/o de viabilitat econòmica del Pla d'ordenació urbanística municipal.

d) En el 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, a conseqüència del desenvolupament econòmic i social assolit.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. El sòl classificat com a Sòl no urbanitzable per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal no es podrà convertir en Sòl urbà o en Sòl urbanitzable mitjançant la revisió del programa d'actuació o mitjançant una modificació puntual. La seva transformació únicament serà possible mitjançant la revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal, llevat d'ajustaments menors de sectors o de polígons, i d'adaptació a l'estructura de la propietat, a la topografia, als sistemes existents o a d'altres de caràcter singular i menor.

Article 6. Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. La modificació de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal del municipi d'Alella es regirà pel que estableixen els articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 38 i 39 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i per aquestes Normes urbanístiques.

2. L'alteració del contingut del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Pla d'ordenació urbanística municipal que es redactin han de tenir sempre el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i han de comprendre un estudi urbanístic que expliqui i que justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació urbanística municipal, sense alterar la seva estructura general i orgànica, de la qual són elements determinants el règim de sòl, la relació de sistemes i de zones de cada sector, i les Normes urbanístiques.

4. La previsió mitjançant el planejament parcial o el planejament especial de superfícies més grans de sòl destinades a sistemes urbanístics respecte dels estàndards o dels percentatges fixats en aquestes Normes urbanístiques no ha de comportar la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, atès que aquests estàndards tenen la consideració de mínims.

5. Si la modificació canvia la zonificació o l'ús urbanístic de les zones verdes, dels espais lliures o dels equipaments esportius, es tramitarà d'acord amb allò establert en l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i ha de ser aprovada pel conseller del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

   No s'entendran com a modificació de zones verdes i esportives regulades a l'article 98.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, quan no suposin l'alteració de la seva localització en el territori.

6. Els projectes de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal es tramiten segons allò que estableix la legislació urbanística vigent, és a dir, els articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 38 i 39 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer. 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats per l'article 40 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 7. Regulació de l'Agenda

1. L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal es pot revisar, amb caràcter general, cada cinc anys, si no s'assoleixen els objectius del quinquenni per circumstàncies alienes al Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 projecte de modificació corresponent del Pla d'ordenació urbanística municipal, el contingut i la tramitació del qual s'han de fer segons allò previst en la legislació urbanística vigent, és a dir, en els articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 38 i 39 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. En el marc del procediment de revisió de l'Agenda, en cap cas no es pot classificar com a Sòl urbà o com a Sòl urbanitzable el sòl al qual aquest Pla d'ordenació urbanística municipal atorga la condició de Sòl no urbanitzable. Aquesta circumstància únicament serà possible en els termes expressats en l'article 5.2 d'aquestes Normes urbanístiques.

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 sigui més precisa. En els supòsits de conflicte irreductible entre diferents documents del Pla d'ordenació urbanística municipal prevaldrà allò que coincideixi amb les determinacions de la documentació escrita, llevat de si el conflicte es refereix a quantificació de superfícies, supòsit en el qual prevaldrà la superfície real de topografia.

2. Les contradiccions o les imprecisions entre documents del mateix rang normatiu es resoldran sota els criteris de menor densitat i edificabilitat, de major dotació per a espais públics i de major protecció mediambiental i paisatgística.

3. Les referències del Pla d'ordenació urbanística municipal, relatives a l'exterior del terme municipal d'Alella, 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 de les zones no es podran alterar més del 5% i, en cap cas, no hi pot haver reducció de sistemes, ni en sectors ni en polígons.

5. Els aprofitaments dels sectors urbanístics i dels polígons d'actuació urbanística són els exposats a les fitxes respectives, independentment de les superfícies de sistemes hidrogràfics o d'altres sistemes viaris preexistents que en formen part, en el cas que s'hagin de canalitzar o de reurbanitzar.

Article 9. Vinculació normativa derivada de l'estructuració del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. La Memòria.

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

2. Els plànols d'ordenació.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

L'alteració del contingut recollit en els plànols del Pla d'ordenació urbanística municipal, ja sigui per circumstàncies sobrevingudes o per l'aprovació d'un planejament territorial de rang superior, serà motiu de revisió o de modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, quan es produeixin 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.

   El contingut regulador del Catàleg de béns a protegir té caràcter normatiu, així com el del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

4. Les Normes urbanístiques.

   Són aquells preceptes que configuren el cos reglamentari essencial del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   Les Normes urbanístiques i les fitxes dels polígons i dels sectors, juntament amb els plànols d'ordenació, constitueixen el cos normatiu específic en matèria urbanística del municipi d'Alella i prevalen sobre la resta de documents del Pla d'ordenació urbanística municipal. En els aspectes no previstos per les Normes urbanístiques 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 Pla d'ordenació urbanística municipal 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 la variació d'aquests preceptes requeriran la modificació de l'Ordenança reguladora corresponent, a través del procediment administratiu adient.

5. L'Avaluació econòmica i financera.

   El contingut d'aquest document tindrà caràcter informatiu i justificatiu de l'Agenda i del Pla d'ordenació urbanística municipal.

6. L'Agenda.

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

7. Els plànols d'informació i els estudis monogràfics i complementaris, i altres documents.

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

8. L'Informe mediambiental.

   L'Informe mediambiental té caràcter informatiu i justificatiu.

9. Els convenis urbanístics.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 10. Obligatorietat

1. Tant les administracions públiques com les persones particulars estan obligades a complir les determinacions o les disposicions del Pla d'ordenació urbanística municipal i, especialment, d'aquestes Normes urbanístiques. 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 manera excepcional, amb informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, d'acord amb allò que preveu en aquest sentit la legislació d'urbanisme vigent a Catalunya, si existeix i s'acredita una necessitat pública de caràcter transitori.

Article 11. Supòsits de suspensió del Pla d'ordenació urbanística municipal

En compliment de l'article 63 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 22 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Govern de la Generalitat pot suspendre la vigència d'un Pla d'ordenació urbanística municipal, i ordenar-ne la revisió.

Article 12. Claus d'identificació

A l'efecte previst en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb la relació de la llegenda dels plànols detallats a l'article 3 d'aquestes Normes urbanístiques.

CAPÍTOL 2. DESENVOLUPAMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 13. Iniciativa i competència

1. Correspon a la corporació municipal d'Alella el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal a través dels instruments jurídics i urbanístics escaients, en raó a la classe de sòl i als 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. L'Administració pública podrà intervenir en el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant els sistemes d'actuació urbanística respecte dels quals té atribuïda competència.

3. Els particulars podran promoure plans per al desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. La corporació municipal facilitarà a les entitats, a les associacions i als particulars la participació i la col·laboració en els procediments d'elaboració i de desenvolupament del planejament i de l'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, d'acord amb l'article 23 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 14. Desenvolupament directe, o per planejament derivat, del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Amb les finalitats de complementar i de desenvolupar l'ordenació establerta per les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal es poden elaborar, segons prevegi la legislació urbanística vigent i en els termes fixats en aquestes Normes urbanístiques, plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana i polígons d'actuació urbanística, d'acord amb els articles 65 a 70 i amb l'article 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 23, 24, 25, 26 i 47 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2. Quan no sigui necessària o no estigui prevista l'aprovació prèvia dels instruments esmentats en el paràgraf anterior, les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Pla d'ordenació urbanística municipal es poden delimitar altres polígons d'actuació urbanística, plans de millora urbana, plans especials urbanístics, ordenances reguladores específiques i catàlegs, a més a més dels inclosos al Pla d'ordenació urbanística municipal.

5. Es pot aprovar un Programa d'actuació urbanística municipal, d'acord amb allò que preveuen els articles 60 i 61 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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 Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 15. Determinacions del planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal recull i/o refon les determinacions de les modificacions puntuals del Pla general d'ordenació de 1987, dels plans parcials urbanístics, dels plans especials urbanístics i d'alguns estudis de detall tramitats i aprovats abans o després de l'aprovació del Pla general d'ordenació de 1987, tal com s'expressen algunes claus de les Normes urbanístiques i alguns sectors incorporats a les fitxes dels polígons d'actuació urbanística pendents de gestió i d'urbanització.

2. En el cas de contradicció amb aquestes Normes urbanístiques i amb les determinacions del planejament derivat refoses prevaldran les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal i, de manera supletòria, les altres determinacions del planejament anterior.

Article 16. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl urbà

1. El desenvolupament de les determinacions i de l'ordenació prevista pel Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la delimitació dels quals ve fixada per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

   Per als sectors i per als polígons, el Pla d'ordenació urbanística municipal determina la situació preferent dels sistemes, de la xarxa viària, dels espais lliures, dels equipaments i del sòl privat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

3. Es poden formular plans especials urbanístics per desenvolupar i per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, d'una zona o d'una matèria, i també plans de millora urbana, d'acord amb els articles 67 i 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats per l'article 24 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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

4. El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou l'ordenació de la volumetria de les edificacions mitjançant la tramitació del Pla de millora urbana corresponent i, en casos concrets, mitjançant un Pla especial per a l'ordenació de volums, en sòl privat o en sòl públic.

Article 17. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl urbanitzable

1. En Sòl urbanitzable delimitat, el Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials urbanístics. La seva aprovació definitiva és condició indispensable per a la realització d'intervencions de qualsevol tipus sobre el territori, llevat del supòsit dels sistemes urbanístics que s'executin de manera independent als sectors. En Sòl urbanitzable no delimitat cal l'aprovació prèvia d'un Pla parcial de delimitació.

2. Els sectors de planejament parcial establerts pel Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. En tots els sectors de Sòl urbanitzable delimitat la propietat resta obligada a assumir el deure urbanístic de conservar les obres i les 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 en Junta de conservació, d'acord amb l'article 123 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 49 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Aquest deure, el seu abast i la seva durada s'establiran en el marc dels plans parcials urbanístics i dels procediments de reparcel·lació, en els termes que s'estableixen a l'article 68.7 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

4. Els terrenys inclosos en els diferents sectors no es poden urbanitzar mentre no s'aprovi definitivament el Pla parcial urbanístic i mentre la reparcel·lació no 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 s'hagin formalitzat les cessions obligatòries i les càrregues urbanístiques que estableixen la legislació urbanística i el Pla d'ordenació urbanística municipal, així com la recepció definitiva per part de l'Ajuntament d'Alella, llevat d'aquells supòsits en què la legislació urbanística permeti la urbanització i l'edificació simultània.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 18. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl no urbanitzable

1. Les determinacions de les Normes urbanístiques que regulen el Sòl no urbanitzable són d'aplicació directa i immediata.

2. No obstant això, es poden desenvolupar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal mitjançant plans especials urbanístics que tinguin per objectiu l'execució directa o el compliment de qualsevol de les finalitats següents:

   a) La millora del medi natural i la implantació dels usos admesos i de les activitats fixades en l'article 47 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 12 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

   b) La protecció i la regeneració de conreus i d'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 de vies de comunicació.

   h) La ubicació d'estacions depuradores.

   i) La identificació i la regulació dels supòsits de reconstrucció o de rehabilitació de masies o de cases rurals.

   El Pla d'ordenació urbanística municipal també inclou 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 de polígons del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   Els plans de millora urbana no poden modificar el Pla d'ordenació urbanística municipal i han de respectar allò regulat a l'article 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. No obstant això, els plans especials urbanístics de caràcter autònom sí que poden modificar el Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb la regulació de l'article 68 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 25 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 19. Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes

1. Les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal respecte dels sistemes urbanístics generals es desenvolupen quan legalment escaigui a través d'un Pla especial d'infraestructures, o mitjançant la seva execució directa. L'obtenció de les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals es pot fer, bé per expropiació, bé mitjançant la cessió obligatòria i gratuïta, quan s'incloguin en un sector o en un polígon d'actuació urbanística en Sòl urbà, en Sòl urbanitzable, o en Sòl 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 Llei d'urbanisme. En aquest darrer cas, l'Administració actuant se subrogarà els drets i els deures del propietari anterior.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Els plans especials d'infraestructures seran formulats per l'Ajuntament d'Alella o per l'organisme públic corresponent.

3. Per al desenvolupament de les previsions contingudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 els següents:

   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 de les mercaderies, amb inclusió de les comunicacions per cable i dels 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, etc, d'interès públic i social.

   c) El sistema urbanístic general d'espais lliures, el qual abasta els parcs, els jardins, les vores dels torrents i de les 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, tals com 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, de polígons, de zones o de sistemes es podrà ajustar o precisar en els diferents instruments de planejament que desenvolupin el Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 la interpretació literal, en més o en menys d'un 5% respecte de la computada.

   b) No alterar substancialment la forma de l'àrea esmentada, llevat de quan la precisió dels seus límits es faci d'acord amb el següent:

      - Les alineacions oficials o les línies d'edificació consolidada.

      - Les característiques geogràfiques i topogràfiques que ho exigeixin.

      - Els límits físics i les partions de propietat.

      - L'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 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 els desajustaments entre el previst pel planejament i la realitat topogràfica, la cartografia, o en els aspectes similars.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

e) Si la precisió de límits fos superior al 5%, si inclogués una nova propietat, o si suposés una reducció d'espais lliures, caldrà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, seguint la tramitació establerta a l'article 85 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 31 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, llevat dels supòsits de cessió de vialitat. En tot cas, caldrà complir l'establert a l'article 118 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 47 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. Aquestes regles seran d'aplicació simultània en qualsevol planejament que desenvolupi el Pla d'ordenació urbanística municipal, o quan es disposi de cartografia més precisa que l'actual.

CAPÍTOL 3. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 21. Execució del planejament

1. L'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal i dels instruments de planejament que el desenvolupen correspon a l'Ajuntament d'Alella, com a Administració actuant, si bé també hi participaran en les seves esferes d'actuació respectives i en el marc de les seves competències respectives la Generalitat de Catalunya i les entitats urbanístiques especials. Així mateix, els particulars hi participaran en les modalitats diverses previstes per la legislació urbanística vigent.

2. L'execució del planejament es realitza per gestió integrada mitjançant sectors de planejament urbanístic o mitjançant polígons d'actuació urbanística complets, amb la finalitat de repartir equitativament les càrregues i els 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, que consisteix en actuacions puntuals o aïllades, especialment en Sòl urbà, en aquells supòsits en què no calgui o en què 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 ser de titularitat pública mitjançant la seva cessió obligatòria i gratuïta, sens perjudici d'allò que estableix l'article 156 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, relatiu a l'ocupació directa. En el cas que calgui avançar l'obtenció de la titularitat pública, i l'ocupació directa regulada per l'article esmentat no fos suficient, es podrà actuar també aïlladament per expropiació. En aquest darrer cas, l'Administració actuant se subrogarà els drets i els deures del propietari anterior.

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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Tant en Sòl urbà com en Sòl urbanitzable les reserves de sòl per a sistemes computen a l'efecte del càlcul de l'aprofitament urbanístic, en els termes que s'estableixen a cada fitxa urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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

4. Les reserves de sòl per a sistemes urbanístics generals que el Pla d'ordenació urbanística municipal, o el Programa d'actuació urbanística municipal arribat el cas, inclouen en polígons d'actuació urbanística en Sòl urbà o en sectors de planejament urbanístic derivats a l'efecte de la seva gestió, resten classificades com a Sòl urbà, com a Sòl urbanitzable o com a Sòl 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 els apartats de l'article 58 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'apliquen a la superfície total de cada sector en els termes que s'estableixen a cadascuna de les fitxes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, per tenir una referència homogènia d'aquest aprofitament sobre el sector i per aquest motiu, també, s'hi inclou la superfície de la clau 2. Sistema hidrogràfic, malgrat l'exposat al punt 3 d'aquest article.

Article 23. Polígons d'actuació urbanística

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal conté la delimitació dels diferents polígons d'actuació urbanística, els quals resten grafiats en els plànols d'ordenació i regulats detalladament en els articles corresponents.

2. Es podrà modificar l'àmbit dels polígons d'actuació urbanística delimitats del planejament urbanístic derivat, amb l'objecte de facilitar la seva gestió o d'efectuar una millor equidistribució de beneficis i de càrregues, d'acord amb el procediment establert en els articles 85 i 118 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 31 i 47 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

3. En Sòl urbà, la delimitació de nous polígons d'actuació urbanística s'efectuarà a través de la modificació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o a través d'un Programa d'actuació urbanística municipal. No obstant això, la delimitació de polígons d'actuació urbanística que calgui per a la cessió de terrenys per a carrers i per a vies es podrà efectuar d'acord amb allò que disposen els articles 118 i 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 48 i 49 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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 més racional, amb el benentès que la part del cost de la urbanització situada fora de l'àmbit del polígon d'actuació urbanística podrà ser recuperada mitjançant l'aplicació de les contribucions especials corresponents sobre les finques directament beneficiades per aquesta obra urbanitzadora.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Els polígons d'actuació urbanística delimitats al Pla d'ordenació urbanística municipal són els següents:

   - PAU-1. *La Veïneta*. Residencial.
   - PAU-2. *Mas Coll (finca Rifà)*. Residencial.
   - PAU-3. *Mas Coll (Torrent de can Pufarré, número 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 de Santa Maria del Pi i can Cabús*. Urbanització.
   - PAU-8. *Carrer del Ginebró (entorn de can Rosselló)*. Urbanització.
   - PAU-9. *Torrent de Vallbona - Isidre Pòlit*. Residencial.
   - PAU-10. *Cal Vell*. Urbanització.
   - PAU-11. *Carrer d'Onofre Talavera*. Residencial.
   - PAU-12. *Can Balcells*. Hoteler i d'oficines.

Article 24. Aplicació de contribucions especials

1. Quan no sigui possible delimitar polígons d'actuació urbanística o unitats d'actuació, o integrar l'obtenció de sistemes en aquests, l'execució dels sistemes generals i de les actuacions aïllades en Sòl urbà es farà seguint el procediment expropiatori.

2. Quan de l'actuació per expropiació es derivin 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'incorporaran al projecte d'urbanització o al projecte 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, és a dir, 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 dur a terme d'acord amb allò que preveu l'article 152 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, mitjançant la gestió indiferenciada, o mitjançant una entitat de dret públic o una societat privada de capital íntegre de l'Ajuntament d'Alella.

2. En aquells casos en què el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 econòmics i 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 48 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Els polígons d'actuació urbanística 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'incompleixen les obligacions d'urbanitzar o d'edificar, en el cas que el planejament urbanístic les 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 expropiatòria, 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 complir mitjançant la cessió de terrenys edificables situats dins o fora del polígon d'actuació urbanística, llevat del supòsit a què es refereixen els articles 43.3 i 45.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 9 i 11 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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 del polígon d'actuació urbanística, tot 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, 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, si 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 Programa d'actuació urbanística municipal o en el 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 determinin el Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat.

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

1. L'adquisició per expropiació de les reserves de sòl previstes per l'article 158 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es durà a terme amb la tramitació prèvia 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 53 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

2. El procediment per a l'aprovació del projecte esmentat s'ajustarà al procediment establert per a l'aprovació dels plans d'ordenació urbanística municipal, essent també aplicable allò previst en l'article 152 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. El projecte de delimitació es podrà tramitar simultàniament amb el projecte de taxació conjunta, si escau, seguint cadascun la tramitació respectiva. També es podrà tramitar simultàniament amb el Programa d'actuació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 27. Pla d'etapes

1. Els plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana que es redactin en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de fixar un Pla d'etapes que inclogui la cessió i l'execució de la urbanització en els polígons d'actuació urbanística o en els sectors corresponents, així com els terminis màxims per a la construcció de l'edificació, tenint en compte les característiques del planejament, les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, i les previsions del Programa d'actuació urbanística municipal, en el 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 dels sectors facultarà l'Administració actuant per adoptar les mesures previstes per la legislació urbanística vigent.

Article 28. Convenis urbanístics

1. Sens perjudici del que estableixen els articles 135 a 138 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'Ajuntament d'Alella podrà subscriure convenis urbanístics amb els propietaris individuals o associats a empreses urbanitzadores. Els convenis urbanístics sempre hauran de complir els procediments i els continguts de la legislació urbanística vigent, així com les altres legislacions sectorials que els afectin.

   D'acord amb les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, aquests convenis urbanístics 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, de les càrregues d'urbanització i de 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 el cas d'existir convenis urbanístics, hauran de ser objecte de l'informe preceptiu de l'òrgan competent, si afecten aspectes relatius a l'habitatge i a la política del sòl i de l'habitatge.

Article 29. Concessions per a equipaments

Al sòl destinat a equipaments que en l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal 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, i s'aplicarà la legislació específica per a la regulació de les concessions.

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

1. La previsió de nous habitatges del Pla d'ordenació urbanística municipal és superior a 200 habitatges i, per tant, en tots i en cadascun dels nous polígons d'actuació urbanística i dels sectors en què es prevegi la nova implantació d'ús residencial, tant en Sòl urbà com en Sòl urbanitzable es reservarà, com a mínim, el 20% del sostre per a habitatge de protecció de règim general o per a habitatge protegit de règim especial, més el 10% del sostre per a habitatge protegit de règim concertat. La reserva esmentada es realitzarà d'acord amb 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 Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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 del moment en què la parcel·la tingui la condició de solar, i els tres anys per a la seva finalització, a comptar de la data d'atorgament de la llicència d'obres, segons l'article 68.2.h del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

Article 31. Normes generals dels plans derivats i del Catàleg de desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Amb l'objectiu de desenvolupar i de completar l'ordenació establerta pel Pla d'ordenació urbanística municipal es redactaran plans parcials urbanístics, plans especials urbanístics, plans de millora urbana, i també s'incorporaran el Pla d'ordenació urbanística municipal, amb el Catàleg de béns a protegir, i amb el Catàleg de masies i cases en Sòl no urbanitzable, d'acord amb el que preveuen els articles 65 a 71 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 23 a 26 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

   La regulació normativa de les Normes urbanístiques, l'Agenda i els objectius de la Memòria completen els instruments base per al desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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

2. El planejament derivat es redactarà d'acord amb allò regulat en aquestes Normes urbanístiques, i de conformitat amb les determinacions assenyalades per la legislació urbanística vigent. Si es redacta un Programa d'actuació urbanística municipal, caldrà ajustar-se a l'ordre i al termini que aquest fixi.

3. Tots els plans, els projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 al Decret 135/1995, de 24 de març, de desplegament de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, i d'aprovació del Codi d'accessibilitat, i al Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions.

4. Els plans, els projectes i qualsevol altre document urbanístic que s'elabori en desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de determinar les característiques i el traçat de les galeries i de les 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 la xarxa subterrània i caldrà preveure la ubicació de les centrals de transformació i/o de distribució local necessàries, en sòls amb la qualificació apropiada a l'efecte esmentat. 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 un informe ambiental, que serà sotmès a informació pública conjuntament amb el pla en qüestió, 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 d'Alella, atès que són necessàries perquè el sector sigui operatiu.

7. Abans de desenvolupar qualsevol pla caldrà contactar amb els operadors i amb les 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

8. Els planejaments derivats que preveuen sostre destinat a ús comercial s'hauran d'adequar a la legislació vigent en cada moment, actualment al Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

9. Els nous desenvolupaments urbanístics compliran els paràmetres que estableixen l'article 4 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, i la legislació sectorial que sigui d'aplicació en el moment de l'actuació.

10. Pel que fa als creixements previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal que confronten amb l'autopista C-32, cal obtenir l'informe favorable dels organismes competents per fixar els requeriments tècnics preceptius, ateses les distàncies de no edificabilitat fixades pel Pla d'ordenació urbanística municipal. La qualificació de reserva viària sempre és superior al límit de sòl expropiat per l'Administració, raó per la qual es permet 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 que garanteixin l'adopció de mesures encaminades al següent:

    - La millora de les condicions de qualitat urbana dels espais públics i dels habitatges, és a dir, la utilització de sistemes lumínics coherents amb la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i amb la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de enllumenament per a la protecció del medi nocturn, la utilització de materials d'urbanització que garanteixin la permeabilitat dels sòls en els espais destinats als sòls lliures, la garantia d'assolellada en els habitatges, les proteccions solars a les obertures, els sistemes de ventilació creuada natural, la incorporació d'una xarxa separativa d'aigües negres i pluvials en els edificis i en la xarxa de sanejament, etc.

    - L'eficiència energètica, és a dir, la implantació de sistemes de captació solar tèrmica per a aigua calenta sanitària, els vidres dobles a les façanes a nord, la incorporació de criteris de sostenibilitat en els elements constructius, etc.

    - L'estalvi i l'ús eficient i racional de l'aigua, de la manera següent:

        a) La incorporació en els projectes de nous edificis i de construccions de sistemes d'estalvi d'aigua. En aquest sentit, caldrà que aquests projectes compleixin el que estableix l'Ordenança tipus sobre l'estalvi d'aigua de la Diputació de Barcelona. L'aplicació d'aquesta Ordenança tipus permet assegurar que tots els edificis, tant públics com privats, disposin de mecanismes d'estalvi d'aigua a les dutxes, a les aixetes i a les cisternes, i de comptadors reguladors de pressió per a cadascun dels habitatges, dels locals i dels usos diferents.

        b) La necessitat d'incorporar un o més sistemes de reutilització d'aigua als edificis, és a dir, la reutilització d'aigües grises, d'aigua de pluja, d'aigua sobrant de piscines, etc, en funció de la seva tipologia, és a dir, unifamiliar, plurifamiliar, d'hotel, d'oficines, i d'altres casos que siguin possibles.

        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, és a dir, l'aigua regenerada, l'aigua subterrània, l'aigua de pluja, etc, i cal que s'especifiqui així als plecs de les prescripcions tècniques municipals.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- La gestió integrada dels residus, la localització d'espais comunitaris per a l'emmagatzematge per separat de les escombraries, la reserva de sòls per a la instal·lació de contenidors de recollida selectiva amb sistema soterrat, i els altres supòsits en què sigui possible.

- La incorporació de criteris de mobilitat sostenible, és a dir, la definició de seccions de carrers amb atenció a la vorera i a l'espai del vianant, la integració del carril bicicleta als espais en què sigui possible, els paviments amb material reductor del soroll, les accions de pacificació del trànsit, etc. A més a més, tots els planejaments derivats han de realitzar un estudi de mobilitat en què 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 vigent.

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'Estació depuradora d'aigües residuals *Teià-Maresme Sud*, en funció del grau de saturació de la planta i de quines siguin les previsions del Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (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 com preveu el Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (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 als cabals 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 es 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 següent:

$V = 516,76 \times A\ 0,40$.

En què V és el volum de la bassa en m^3, i A és l'àrea impermeabilitzada en hectàrees, que haurà de perseguir també l'àrea d'infiltració d'aigua de pluja en l'aqüífer.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats per l'article 23 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i les normes concordants. A més 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 execució immediata, incloent el següent:

   - L'assenyalament de les alineacions i de les 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 les alternatives esmentades 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 i, a més a més, caldrà aportar un certificat emès pel concessionari del servei públic del municipi 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 del traçat de les obres d'urbanització bàsiques.

     Les obres d'urbanització bàsiques comprenen les obres 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), a la compactació i a l'anivellament de terrenys destinats a vials, dels passos de vianants, i de les xarxes de subministrament i de 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, sens perjudici que aquests puguin ser modificats pel Programa d'actuació urbanística municipal.

   - La localització dels terrenys per materialitzar, si escau, la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública i l'establiment dels terminis obligatoris en què s'han d'iniciar i d'acabar les edificacions d'aquests habitatges.

3. Els plans parcials urbanístics hauran de preveure, si escau, 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 els instruments tècnics i jurídics necessaris per executar les obres d'urbanització i d'edificació.

4. Els plans d'etapes dels plans parcials urbanístics no podran preveure un termini superior a l'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal per a l'execució i la recepció total de la urbanització del sector. En el cas de delimitar més d'un polígon, caldrà que el Pla d'etapes defineixi l'ordre de prioritat entre ells per a la seva execució.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. D'acord amb la legislació urbanística vigent, el Pla d'ordenació urbanística municipal determina l'aprofitament de cadascun dels sectors del planejament parcial.

6. Quan els plans parcials urbanístics siguin sotmesos a modificació, a més a més dels requeriments inclosos per a la seva formació, han de complir els requeriments dels articles 96 i 97 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 38 i 39 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

7. Els plans parcials urbanístics podran completar les previsions del Pla d'ordenació urbanística municipal, però no modificar-les.

8. Els plans parcials urbanístics 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, de l'enllumenament i de la senyalització, d'acord amb les prescripcions municipals pertinents, a fi i efecte 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 urbanístic quan 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 construcció més lògica i racional de l'espai urbà, amb el benentès que la part del cost de la urbanització de la part de vial extern a l'àmbit del Pla parcial urbanístic 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 urbanístics en què per acreditar la compatibilitat de la nova ordenació calgui 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 urbanístics comportarà que els propietaris inclosos dins d'aquests 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 a l'ampliació de les ja existents. Finalment, i sempre d'acord amb l'avaluació i amb la viabilitat econòmica dels sectors, es podran incorporar altres càrregues si estan directament vinculades amb el desenvolupament i amb la implantació correcta del sector, per tal d'assolir els objectius i la integració correcta a la trama urbana local.

13. La relació de sectors que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix que cal desenvolupar mitjançant un Pla parcial urbanístic es descriuen i es regulen detalladament al Volum IV. *Polígons i sectors de planejament. Actuacions aïllades*, del Pla d'ordenació urbanística municipal.

14. Els sectors de Sòl urbanitzable delimitat del Pla d'ordenació urbanística municipal són els següents:

    Plans parcials urbanístics delimitats en Sòl urbanitzable delimitat:

    - SUDR-1. *La Serreta-el Pla*.

    - SUDT-1. *La Miralda*.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 33. Plans de millora urbana

1. En Sòl urbà no consolidat, els plans de millora urbana tenen per objecte completar el teixit urbà o 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 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, així com regular la composició volumètrica i de façanes. En el 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 en què s'hagi de regularitzar, 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 que es tracti, pel que fa a la seva estructura, a l'edificació existent i als usos, o 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 al servei públics, d'acord amb allò previst a l'article 39 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. Quan es tracti d'operacions de millora urbana no previstes pel Pla d'ordenació urbanística municipal caldrà la prèvia o la simultània modificació d'aquest, llevat dels supòsits en què no s'alterin els usos principals, els aprofitaments, les càrregues urbanístiques, ni 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, en els plànols i en les normes corresponents. Alhora, han de contenir les previsions i la documentació prevista en els articles 65, 66 i 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 23 i 24 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, llevat de les reserves de sòl, que hauran de respectar allò que determinen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 les alternatives esmentades 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 el 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 del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que no es disminueixi la seva superfície respecte de la superfície mínima exigida per la legislació urbanística d'aplicació, tot considerant l'establert per la fitxa del Pla d'ordenació urbanística municipal aprovat com a preferent, ja que la seva localització en el planejament derivat es considera indicativa.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

9. El criteri general respecte de la delimitació d'un Pla de millora urbana quan confronta amb un carrer suposa normalment la delimitació per l'eix del carrer esmentat. 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 construcció més lògica i racional de l'espai urbà, amb el benentès que la part del cost de la urbanització de la part de vial extern de l'àmbit del Pla de millora urbana 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 Pla d'ordenació urbanística municipal estableix que cal desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana es descriuen i es regulen detalladament, amb la fitxa urbanística corresponent, al Volum IV. *Polígons i sectors de planejament. Actuacions aïllades*, del Pla d'ordenació urbanística municipal.

11. Els plans de millora urbana i els polígons d'actuació urbanística delimitats del Pla d'ordenació urbanística municipal són els següents:

    Plans de millora urbana:

    - PMU-1. *Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada*.
    - PMU-2. *Accessos a 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 de Lleida-la Gaietana*.
    - PMU-8. *Benzinera (serveis tècnics)*.
    - PMU-9. *Can Claudi-Rosaleda*.

Article 34. Plans especials urbanístics

1. A més a més dels plans especials urbanístics definits i previstos pel Pla d'ordenació urbanística municipal es podran desenvolupar plans especials urbanístics per a qualsevol de les diferents finalitats previstes en l'article 67 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 24 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Els plans especials urbanístics poden ser de desenvolupament o autònoms, i la seva regulació s'estableix en els articles anteriors. Els plans especials urbanístics de desenvolupament són els fixats pel planejament territorial o pel Pla d'ordenació urbanística municipal, i són plans destinats a desenvolupar les determinacions dels plans jeràrquicament superiors. En canvi, mitjançant plans especials urbanístics autònoms és possible delimitar plans especials urbanístics no previstos al planejament, els quals no poden modificar determinats aspectes del Pla d'ordenació urbanística municipal, tal com s'estableix a l'article 24.3 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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 de les autoritzacions administratives que siguin preceptives, i sens perjudici d'allò que estableix la legislació sectorial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. D'acord amb el que preveu l'article 67 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 24 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, també es poden elaborar plans especials urbanístics 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 anàlegs, d'acord amb les previsions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la col·laboració de les administracions competents en la matèria i de les entitats subministradores directament implicades en cada cas.

   La formulació i la 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 Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora en els plànols d'estructura general bàsica i d'ordenació del territori, així com a la fitxa del Pla parcial urbanístic SUDT-1. *La Miralda*, el traçat de la línia de ferrocarril soterrada projectada pel Pla territorial parcial de la regió metropolitana 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 Pla d'ordenació urbanística municipal estableix que cal desenvolupar mitjançant un Pla especial urbanístic de desenvolupament es descriuen i es regulen detalladament al Volum IV. *Polígons i sectors de planejament. Actuacions aïllades*, del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   Plans especials urbanístics:

   - PEU-1. *Can Jonc*.
   - PEU-2. *Cementiri (ampliació)*.
   - PEU-3. *Zona d'equipaments esportius i de lleure*.
   - PEU-4. *Accés a Alella Parc*.
   - PEU-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 Pla d'ordenació urbanística municipal 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), a la compactació i a l'anivellament de terrenys destinats a vials (inclosos els passos de vianants), i de les xarxes de subministrament i de 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 amb diversos projectes d'urbanització.

3. Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. La seva documentació ha de comprendre una memòria descriptiva de les característiques de les obres, un plànol de situació degudament referenciat i uns plànols de projecte i de detall, un plec de prescripcions tècniques, uns amidaments, uns quadres de preus, un pressupost i un Pla d'etapes. Quan el projecte d'urbanització comprèn només 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 en els àmbits de Sòl urbà

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

1. Les condicions generals per a tots els tipus de sòl i de sectors són les següents:

1.1. L'esplanació dels vials i la pavimentació de les calçades, de les vorades, de les voreres i dels espais lliures.

a) L'esplanació dels vials s'ajustarà a les disposicions de la normativa tècnica vigent sobre ferms 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, pel que fa a les seves característiques i als seus materials, al compliment de les condicions de la normativa tècnica en relació amb el 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. Amb caràcter general, a 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 la vorera i el compliment de la normativa reguladora vigent 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 en els passos de vianants es resoldrà mitjançant peces especials mecanitzades de desenvolupament corbat que evitin l'aparició d'arestes i de vèrtexs 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 del 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 de formats que es determinin per a cada zona urbana.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 amb la seva composició urbana, amb l'ordenació funcional, amb la durabilitat, amb la reposició fàcil i amb el manteniment mínim.

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 urbanística, de plans de millora urbana, en Sòl urbà, i de plans parcials urbanístics, en 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 *Norma 3.1-IC. Traçat, de la instrucció de carreteres*, i, si escau, amb la *Instrucció per al disseny i projecte de rotondes*, de la Generalitat de Catalunya. No s'admetran les interseccions en creu, llevat d'aquelles que, situades en trams de travessera, justifiquin que no són necessàries per a la configuració de la trama urbana.

1.2. La implantació o la remodelació de les 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 del municipi 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 reg de l'arbrat i de la resta d'elements de jardineria que requereixi el sector.

b) Les xarxes de sanejament, a més a més de respondre als dimensionaments i als 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 funcionament correcte del conjunt. La xarxa de sanejament de nova construcció ha de ser separativa i s'haurà d'adequar al Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (PSARU 2005). 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 de sanejament, o 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 els promotors que desenvolupin el Sòl urbanitzable o el 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, com per exemple les estacions depuradores d'aigües residuals. L'operació es podria concretar via Conveni de sanejament entre les parts o amb altres instruments que corresponguin als mateixos criteris, d'acord amb l'establert al Programa de sanejament d'aigües residuals urbanes (PSARU 2005). El Conveni de sanejament hauria de tenir associat un procés d'informació pública. Els tràmits dels convenis de sanejament esmentats s'iniciaran davant l'Agència Catalana de l'Aigua, entitat en què el promotor haurà d'aportar un escrit d'adhesió al Conveni de sanejament, així com un aval bancari que asseguri el compliment de les obligacions pecuniàries derivades d'aquest. No obstant això, es podria exigir la depuració pròpia, amb les reserves de sòl corresponents, en el supòsit que no fos d'interès per a l'Agència Catalana de l'Aigua o per als promotors la signatura del Conveni de sanejament esmentat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

1.3. El subministrament d'energia elèctrica.

a) Les intervencions de nova urbanització o de reurbanització inclouran la implantació de la xarxa de subministrament d'energia elèctrica per als nous edificis i per als nous 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 del 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 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 les necessitats derivades dels usos públics del sector.

- Que la seva implantació es faci soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i a la utilització dels espais públics en què s'emplaci.

1.4. Les instal·lacions de gas i de telecomunicacions.

a) Caldrà implantar els corresponents prismes soterrats de pas de serveis per a instal·lacions de telecomunicacions i telemàtiques, segons les disposicions tècniques que s'estableixin per mitjà de l'Ordenança corresponent.

b) Les actuacions de nova urbanització inclouran 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. L'enllumenament públic.

a) Es disposaran les instal·lacions i els elements d'enllumenament públic adients per a la intensitat correcta d'il·luminació i d'uniformitat dels espais urbans, d'acord amb la seva funció, amb les seves característiques i amb l'afluència de vianants, sobre la base de les recomanacions tècniques vigents i de les determinacions del mapa de protecció del Pla municipal d'adequació de la il·luminació exterior. Les instal·lacions d'enllumenament incorporaran les solucions de disseny més adients per tal de donar compliment a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn. Així mateix, es vetllarà per minimitzar el consum energètic amb models i amb tipologies de làmpades de baix consum i de baix manteniment.

b) La disposició i el tipus de lluminària tendiran a la minimització de l'ocupació de l'espai públic. Resta prohibida la implantació de bàculs i de columnes d'enllumenament en voreres o en passos amb una amplada inferior a 1,50 m, llevat que es garanteixi que no hi ha barreres arquitectòniques.

c) En el cas de voreres o d'espais d'amplada inferior a 1,50 m, la lluminària es disposarà forçosament subjectada a les façanes dels edificis, i les instal·lacions de cablejat podran discórrer vistes en façana, si són preexistents.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

1.6. L'arbrat i la jardineria.

a) S'inclourà la plantació d'arbrat en aquells espais lliures en què, per la seva dimensió i per les seves característiques funcionals i formals, resulti adient la seva disposició. En aquells carrers que formin part de la xarxa d'eixos verds o d'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 m, en el cas d'escocells d'1 m, o de 2,80 m, en el cas d'escocells d'1,20 m. 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 espècies arbustives i les plantes es disposaran segons el tipus de terreny, els criteris de composició de l'espai urbà, l'assolellada, 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, de les dimensions i del desenvolupament mínim de les plantes, i els terminis de garantia i de 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, amb caràcter general, 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 escau, renovar la terra corresponent, col·locant una barreja de terres per afavorir-ne l'arrelament i el creixement.

1.7. El mobiliari urbà i la senyalització.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

1.8. La gestió de residus.

a) Les actuacions de nova urbanització hauran de preveure en els edificis d'habitatges i d'oficines, en els comerços, en els tallers i en d'altres establiments, espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva de residus i, amb caràcter 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 d'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 d'Alella.

2. Les condicions particulars comunes als sectors de Sòl urbanitzable delimitat són les següents:

2.1. Les connexions exteriors a les infraestructures i a les 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 integració correcta dels nous sectors al sistema general consolidat de la població, en el moment en què es prevegi el desenvolupament del nou sector.

b) S'inclouran 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 punts respectius de connexió amb aquests, així com per a la reposició de la urbanització que pugui resultar afectada per les obres esmentades.

c) Les connexions exteriors dels sectors, tant les infraestructures com les xarxes de serveis, seran a càrrec del pressupost d'urbanització del sector, si són necessàries per a la seva implantació i per a la seva integració urbana.

2.2. El sanejament.

a) La xarxa de nova construcció haurà de ser separativa i incorporarà, d'una banda, la recollida de les aigües residuals i la seva connexió fins al sistema de col·lectors que condueix a l'estació depuradora d'aigües residuals general i, de l'altra, la recollida de les aigües superficials d'origen pluvial i la seva conducció fins al sistema de rieres i de 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·laran una arqueta visitable i un separador d'hidrocarburs.

b) Prèviament a l'abocament a la llera de les aigües pluvials, caldrà la instal·lació d'un pou del tipus *coulbert* o de 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 inclogui els elements adients per a la retenció de flotants, de sòlids arrossegats i de lixiviats urbans, així com el brocal de sortida corresponent amb les estructures necessàries de transició, de dissipació d'energia, i de protecció.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.3. El subministrament d'energia elèctrica.

a) Els centres de transformació es podran situar en l'espai públic, preferentment en vials, sempre que la seva implantació sigui soterrada, de manera que no impliqui cap restricció funcional a l'ordenació i a la utilització dels espais públics on se 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 de soterrar.

2.4. L'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. Les condicions particulars per als sectors de Sòl urbanitzable delimitat d'activitats productives són les següents:

En la definició dels elements d'urbanització i dels 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 a més de la documentació que s'estableixi, amb caràcter general, en aquestes Normes urbanístiques, els plans de promoció privada inclouran la documentació següent:

a) Una memòria justificativa de la promoció privada.

b) El nom, els cognoms i el domicili dels propietaris afectats.

c) Un estudi sobre el mode d'execució de les obres d'urbanització.

d) Unes determinacions a adoptar per a la conservació de l'obra d'urbanització.

e) Un Pla d'etapes.

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

a) Les cessions i les càrregues d'urbanització que, com a mínim, seran les que s'estableixin, amb caràcter general, per als sòls en qüestió.

b) La realització i la conservació de la urbanització amb les garanties reals o amb les obligacions suficients per assegurar-ne el compliment durant el termini fixat pel mateix planejament derivat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. L'incompliment de les obligacions contretes i de la realització de la urbanització amb subjecció al Pla d'etapes facultaran l'Administració perquè, segons l'entitat i la importància de l'incompliment, adopti les mesures següents:

   a) La imposició de sancions pecuniàries.

   b) La realització de les garanties.

   c) La revocació del Pla.

   d) La subrogació de l'Administració en la seva execució, amb la 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

Article 38. Catàleg de béns a protegir

1. D'acord amb la Llei vigent, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora el Pla especial de modificació del Catàleg, i el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, amb la Memòria i amb les Normes urbanístiques que n'estableixen la regulació. Mitjançant un Pla especial de modificació del Catàleg es podran incorporar o extreure elements catalogats sobre la base d'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 d'altres elements de valor patrimonial, s'ha incorporat l'interès de conjunts volumètrics, de teixits urbans, d'elements vegetals, de camins i de mostres d'arquitectura rural i popular que permeten protegir de manera més completa el conjunt de la població i que incorporen, també, a aquesta lectura el Sòl no urbanitzable.

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

3. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella és constituït pels documents següents:

   a) La Memòria. És el document que descriu l'objecte, el contingut i la metodologia del document.

   b) Les Normes urbanístiques. És el document que 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

c) Les Fitxes. Són els documents que contenen la descripció de tots els edificis, els conjunts urbans, les zones arqueològiques i els elements etnològics, ambientals i patrimonials que són objecte de protecció del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. Cadascun dels elements disposa d'una fitxa, amb les dades següents:

- La identificació, és a dir, la denominació, el codi, l'adreça, l'altitud, les coordenades UTM, la referència cadastral, la referència a d'altres inventaris, el tipus d'element patrimonial, la titularitat, el sostre, l'ús original, i l'ús actual.

- La descripció, és a dir, la descripció de l'element, del l'època, de l'estil, i de l'estat de conservació.

- La protecció, és a dir, la categoria de protecció, l'àmbit, les actuacions proposades, la qualificació urbanística, les consideracions d'actuació, les restriccions, i els usos admesos.

- La documentació gràfica, és a dir, les fotografies, i el plànol de situació.

d) Els Plànols. Són els documents que contenen els elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. Aquests elements estan localitzats, concretament, en els plànols P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, del Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella es divideixen en els cinc apartats tipològics següents:

a) Els edificis i els elements arquitectònics.

Són aquells edificis, conjunts d'edificis o espais urbans rellevants pel seu interès històric i artístic, tradicional i/o d'emplaçament paisatgístic o de situació urbana, que cal conservar totalment o parcialment, és a dir, evitar-ne la desaparició i mantenir-los en bon estat d'ús i de conservació, així com els conjunts i els ambients urbans d'interès per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals, que conformen la imatge urbana.

b) Les Zones d'interès arqueològic i les Àrees d'expectativa arqueològica.

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

c) Els elements mediambientals.

Són aquells elements vegetals, bàsicament arboris, que cal mantenir i millorar per garantir-ne la conservació, la singularitat, el valor cultural o la fita paisatgística, pels seus valors com a espècies naturals.

d) Els elements etnològics.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

e) Els camins rurals i les pistes forestals.

Són aquells 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 del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i d'acord amb les disposicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, s'estableixen les categories de protecció següents:

- El nivell de protecció A. Béns culturals d'interès nacional.

Correspon als elements que ja tenen la consideració de béns culturals d'interès nacional, segons el que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

- El nivell de protecció B. Béns culturals d'interès local i Zones d'interès arqueològic.

Correspon a aquells elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella que mantenen un valor històric i artístic, i que no tenen la consideració de béns culturals d'interès nacional. La major part ostentava ja aquest rang de protecció pel fet de formar part del Precatàleg de béns del Pla general d'ordenació de 1987 i del Catàleg del Pla especial del patrimoni de 1998.

- El nivell de protecció C. Béns culturals de protecció.

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

Article 39. Intervencions i interpretació en els elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements que formen part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella hauran de donar compliment a allò que es disposa a la Normativa i a les Fitxes del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. En el cas de contradicció entre les regulacions i les determinacions del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i el Pla d'ordenació urbanística municipal, les regulacions del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella prevaldran sobre les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, llevat dels supòsits que comportin un major aprofitament.

2. En els casos en què l'edificabilitat potencial determinada en el Pla d'ordenació urbanística municipal no s'ajusti a l'edificabilitat de l'edifici catalogat, es podrà exhaurir l'edificabilitat del Pla d'ordenació urbanística municipal, únicament amb la justificació expressa de la integració de la nova volumetria que es proposi, sempre que es compleixi el següent:

a) Que no s'indiqui el contrari a la Fitxa corresponent del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

b) Que la nova edificabilitat no desvirtuï l'edificació preexistent.

c) Que compti amb l'informe favorable de la Comissió Municipal del Patrimoni, prevista a l'article 9 de la Normativa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, o dels serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta no hagi estat constituïda.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 40. Estudis d'impacte ambiental

Totes aquelles actuacions que s'hagin d'executar en el territori i que puguin comportar un impacte ambiental negatiu, implicar riscos per al medi ambient, un risc elevat de contaminació atmosfèrica o d'altres perjudicis anàlegs s'hauran de sotmetre a una Avaluació d'impacte ambiental, d'acord amb el que determinen la Llei 6/2001, de 8 de maig, de modificació del Reial decret legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, d'avaluació d'impacte ambiental, i el Reglament per a la seva execució, aprovat pel Reial decret 1131/1988, de 30 de setembre, així com la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, que incorpora instruments de prevenció que permeten la valoració de l'efecte de plans i de programes públics. A l'efecte, i d'acord amb la legislació abans esmentada, els projectes relatius a les actuacions referides hauran d'incloure un Estudi d'impacte ambiental, el qual se sotmetrà a la tramitació prevista en la legislació sectorial vigent.

CAPÍTOL 5. VIGILÀNCIA DEL COMPLIMENT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

Article 41. Seguiment i vigilància del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. L'Ajuntament d'Alella ha de mantenir els serveis d'informació i d'estudis necessaris per seguir el desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, i per detectar les possibles desviacions provocades per l'aparició de circumstàncies o de dades noves.

2. La vigilància del Pla d'ordenació urbanística municipal és important pel motiu següent:

   a) La defensa de l'ordre urbanístic, aplicant les sancions que corresponguin en els casos d'infracció, d'acord amb allò que disposi la legislació d'urbanisme vigent en el moment en què 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 la direcció del planejament envers els objectius preconitzats. En aquest aspecte, es podrà formular un conjunt d'indicadors i d'estudis a realitzar per a un seguiment adequat del Pla d'ordenació urbanística municipal.

3. Quan es donin les circumstàncies justificatives i els supòsits previstos en els articles corresponents d'aquestes Normes urbanístiques, pel que fa a la revisió o a la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, ha de ser l'Ajuntament d'Alella qui promogui la revisió o la modificació esmentades.

Article 42. Defensa del Pla d'ordenació urbanística municipal

1. L'Ajuntament d'Alella ha de vetllar pel compliment del Pla d'ordenació urbanística municipal, del planejament que se'n deriva i de la legalitat urbanística, adoptant com a mesures defensives, restauradores i sancionadores les que estableix la legislació urbanística vigent.

2. A fi i efecte de protegir la imatge i la qualitat del paisatge del municipi d'Alella, l'Ajuntament d'Alella vetllarà perquè les intervencions en edificació o en ús del sòl no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge urbà actual o en el seu entorn. A l'efecte, es prohibeixen les edificacions, les tanques, les edificacions auxiliars (encara que siguin provisionals), els rètols, les instal·lacions, els materials o els colors que, per la seva situació, pel seu volum o per la seva baixa qualitat, puguin incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn en què se situïn.

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

   L'Ajuntament d'Alella 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 43. Certificats o informes urbanístics

L'Ajuntament d'Alella ha d'expedir, a sol·licitud de les persones particulars, els certificats o els informes d'aprofitament urbanístic referits a una finca concreta o a una zona o a un sector a què es refereix l'article 105 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests informes són aprovats per l'òrgan municipal competent.

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

Els certificats o els informes han de ser notificats en el termini d'un mes, i tindran una vigència de sis mesos a comptar de la data de la notificació als interessats, tal com disposen els apartats 1 i 2 de l'article 105 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

SECCIÓ PRIMERA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES I ACTIVITATS

Article 44. Actes subjectes a llicència urbanística municipal

1. Són subjectes a llicència urbanística municipal tots els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, d'edificació, de construcció o d'enderrocament d'obres. En qualsevol cas, se subjecten a llicència les actuacions previstes en l'article 187 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, d'acord amb les modificacions introduïdes per l'article 64 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i amb les condicions fixades a l'article 234 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. L'obertura d'establiments i la realització d'activitats són subjectes a autorització, a llicència o a 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, del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i de ecoeficiència en els edificis, i de les ordenances municipals corresponents que li siguin d'aplicació.

3. La caducitat de les llicències urbanístiques i les seves condicions seran les regulades d'acord amb l'article 189 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Amb independència del que preveuen els apartats anteriors, requereixen l'habilitació municipal preceptiva els actes següents:

a) L'edificació:

* Les obres de construcció i d'edificació de nova planta.

* La modificació d'estructura o d'aspectes exteriors de les edificacions i de les instal·lacions existents, de les maneres següents:

  - L'ampliació.

  - La reforma.

  - La rehabilitació.

  - La conservació.

  - La reparació.

  - La millora.

* La construcció de garatges, de porxos i d'edificacions auxiliars.

* Les reformes interiors que no afectin l'estructura, amb o sense canvi d'ús.

* La instal·lació de construccions prefabricades per a coberts, per a hivernacles, per a envelats o per a instal·lacions similars.

* L'enderroc total o parcial de construccions i/o d'instal·lacions.

* La primera utilització i ocupació dels edificis i de les construccions.

  (1*). En aplicació del Recurs d'inconstitucionalitat número 6.777-2012, que suspèn l'article 64.4 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, abans esmentada, i pendent de la fermesa jurídica de la suspensió vigent.

* La constitució o la modificació d'un règim de propietat horitzontal amb increment o amb reducció d'habitatges, i la creació d'un complex immobiliari privat, i d'operacions de subdivisió o d'agrupació de finques respecte de la declaració d'obra nova a modificar.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

b) Les intervencions en el territori:

* Les construccions de murs i de tanques de solars i de terrenys, definitives o provisionals per a obres.

* La instal·lació d'elements de contenció de terres que afectin el paisatge.

* La construcció de piscines, de basses i de dipòsits.

* La construcció d'instal·lacions esportives.

* Els moviments de terres, és a dir, el buidatge, les excavacions i el rebaix, els rebliments, i les cales d'exploració, i les obres de desmuntatge o d'esplanació en qualsevol classe de sòl.

* L'excavació i l'extracció d'àrids.

* L'acumulació de residus i de dipòsits de materials.

* Les obertures de vies, de camins i d'accessos rodats.

* L'arranjament de camins rurals.

* Les obres d'urbanització que no conformin globalment un projecte.

* La tala de masses arbòries, de vegetació arbustiva o d'arbres aïllats.

* La realització de tallafocs.

* La col·locació de rètols, de pancartes, de tanques, i de rètols de publicitat i de propaganda de qualsevol mena en solars, en terrenys, en obres o en instal·lacions visibles des de l'espai públic.

* Les parcel·lacions urbanístiques.

* La segregació, l'agregació, l'agrupació o la regularització de finques.

* Qualsevol altre acte d'edificació o d'ús del sòl que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori i del paisatge.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

c) Les infraestructures:

* La realització de rases, de cales i de canalitzacions en la via pública, o en terrenys privats, en qualsevol classe de sòl.

* La instal·lació, la substitució, la modificació, el trasllat o la supressió de xarxes de serveis a la via pública, és a dir, xarxes de gas, d'aigua, d'electricitat, de telèfon, de comunicacions, etc, ja sigui en galeries de serveis i de tubulars, soterrades o aèries.

* Les connexions a la xarxa de clavegueram i a la xarxa de pluvials.

* La instal·lació de grues.

* La col·locació o la instal·lació de bastides, en terreny públic o en terreny privat.

* La col·locació d'antenes o de dispositius de telecomunicacions de qualsevol mena, quan no corresponguin al servei exclusiu del propi edifici o de la parcel·la en què se situïn.

* Les instal·lacions per a l'aprofitament d'energia, per a l'emmagatzematge de combustibles, per a l'aprofitament i/o la captació d'aigües, per a les estacions transformadores i/o els grups productors d'energia, etc.

* La construcció, la modificació i la supressió de guals a la via pública.

* La instal·lació de terrasses, de quioscos i de qualsevol altre ús o ocupació privativa de la via pública.

d) Les activitats:

* La instal·lació, l'obertura i el funcionament de les instal·lacions i de les 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.

* La modificació substancial de les instal·lacions o de les superfícies de les activitats de l'apartat a) anterior.

* Les activitats innòcues.

5. Amb caràcter general, estarà subjecte a l'obtenció de llicència municipal o a la realització de comunicació prèvia qualsevol altre acte d'edificació o d'ús del subsòl i del sòl assenyalat pel Pla d'ordenació urbanística municipal, per les figures de planejament que el desenvolupin o que el complementin, per les ordenances reguladores corresponents, i per qualsevol altra legislació que li sigui d'aplicació.

6. L'obligació d'obtenir prèviament la llicència en els supòsits indicats en els apartats anteriors d'aquest article afecta, també, els sectors o les 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 en què 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 dels terrenys confrontants, ni per a d'altres usos o per a activitats relacionades amb l'obra autoritzada. Aquestes activitats, ocupacions o instal·lacions hauran de ser objecte de llicència o d'autorització independent, amb subjecció a l'ordenança municipal o a la normativa específica.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

1. En relació amb els 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 el cas d'urgència o d'interès excepcional, en les obres tramitades per la Generalitat de Catalunya s'actuarà d'acord amb l'article 190.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En els altres supòsits d'actes promoguts per altres administracions públiques s'aplicarà el contingut de l'article 190 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

1. Les obres d'urbanització, de construcció i de demolició no requereixen llicència municipal quan s'executin d'acord amb un projecte d'urbanització aprovat per l'Ajuntament d'Alella, amb un projecte d'obres aprovat o amb una ordre d'execució o de 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 les divisions de finques incloses 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 d'Alella, tant si són propis com si són contractats.

Article 47. Responsabilitats

1. Les llicències s'entendran atorgades un cop salvat el dret de propietat i sens perjudici de tercers, i no podran ser invocades pels seus titulars per excloure o per 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 d'Alella de responsabilitat pels danys i pels perjudicis que es puguin produir per motiu de les activitats que es realitzin a la seva empara, sempre que no es produeixin per circumstàncies motivades per una llicència malament concedida.

Article 48. Tipus de llicències i de permisos

1. Les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicència d'obres i d'habilitació d'activitats, si existeixen, han d'incloure i de regular detalladament, com a mínim, els tipus de llicències següents:

   - Les llicències urbanístiques d'obres majors.

   - Les llicències urbanístiques d'obres menors.

   - La llicència d'enderroc.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- La llicència de primera ocupació i d'utilització dels edificis i de les construccions.

  (1*). En aplicació del Recurs d'inconstitucionalitat número 6.777-2012, que suspèn l'article 64.4 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, abans esmentada, i pendent de la fermesa jurídica de la suspensió vigent.

- La llicència de gual.

- La llicència d'obres d'urbanització, si escau.

- La llicència d'obres o d'intervenció a la via pública.

- La llicència per a la instal·lació de grua.

- La llicència per a la instal·lació d'elements per a l'aprofitament d'energies.

- La llicència per a la instal·lació publicitària.

- La llicència de tala d'arbres.

- La llicència de parcel·lació urbanística, i d'agregació, d'agrupació o de regularització de finques.

- La llicència per a qualsevol altre ús que afecti les característiques naturals del terreny i/o la imatge del territori i del paisatge.

- La llicència per a la instal·lació de terrasses, de quioscos i de qualsevol altre ús o ocupació de la via pública.

- La llicència d'obertura d'establiments.

- L'autorització, la llicència, el permís o la comunicació prèvia de les activitats i de les instal·lacions 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.

- La llicència d'obertura o de comunicació prèvia de les activitats innòcues, d'acord amb el Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

2. Les ordenances municipals d'edificació i d'activitats podran sotmetre les actuacions relacionades en l'article 45 d'aquestes Normes urbanístiques al tràmit de comunicació prèvia, d'acord amb la legislació vigent.

3. La llicència amb caràcter de precarietat es pot atorgar, sempre que es compleixin els dos punts següents:

   a) D'acord amb l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 16 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es poden autoritzar obres i usos justificats de caràcter provisional en Sòl urbanitzable delimitat o en altres terrenys afectats per sistemes urbanístics generals o locals, prèvia informació pública convocada per l'Ajuntament d'Alella, i previ informe favorable de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona. No s'admeten com a usos provisionals els usos residencials ni els usos industrials, llevat de les excepcions previstes per la legislació vigent anterior.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

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

2. Es consideren obres majors les següents:

   - Les obres de construcció de tota classe d'edificis de nova planta.

   - La reforma i/o l'ampliació o la legalització, amb augment de volum i de superfície construïda.

   - La construcció de garatges, de porxos i d'edificacions auxiliars.

   - La 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 dels habitatges.

   - Les obres que es realitzin en la façana i que modifiquin substancialment l'aspecte exterior de les edificacions.

   - Les obres que alterin el nombre d'habitatges.

   - Les obres que substitueixin o que modifiquin els usos establerts.

   - Les obres que afectin els elements i els 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 configurin 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.

   - La construcció o la instal·lació de dipòsits d'emmagatzematge.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. La resta d'obres i d'actuacions es consideren obres menors i es poden classificar de la manera següent:

a) Les 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. Són les següents:

- La instal·lació de pèrgoles, d'envelats o d'instal·lacions similars.
- La reparació i la rehabilitació d'edificis i de façanes afectats per patologies, sense afectar la seva estructura.
- Les obres que es realitzin en la façana i que modifiquin l'aspecte exterior de les edificacions, quan no es consideri que siguin una obra major.
- La col·locació de bastides, en l'espai públic o en l'espai privat.
- La construcció d'envans pluvials.
- La petita reforma interior dels habitatges sense afectar l'estructura de l'edifici, però sí la distribució de les peces.
- Els enderrocs parcials.
- La instal·lació d'aparells elevadors, d'ascensors i d'aparells mecànics en edificacions existents que no afecten ni la façana ni l'estructura de l'edifici.
- La construcció i/o la instal·lació de dipòsits d'emmagatzematge,quan no es consideri que siguin una obra major.
- La instal·lació de plafons publicitaris.

b) La resta d'obres, és a dir, les obres que únicament necessiten la documentació tècnica necessària per poder ser informades. Són les següents:

- Les obres que modifiquin les instal·lacions o els serveis dels espais comuns d'un edifici plurifamiliar.
- La formació de lavabos, i la modificació de la distribució interior en locals comercials i en magatzems que no afecten l'estructura de l'edifici.
- La petita reforma interior dels habitatges sense afectar l'estructura de l'edifici ni la distribució de les peces, és a dir, la substitució o la col·locació de paviments, d'enrajolats, de cel ras, de sanitaris, de marbres, d'instal·lacions, etc.
- Les petites reparacions de sostres i de terrats sense afectar els elements estructurals.
- L'arrebossat, l'estucat i el pintat de façanes que no necessiten la instal·lació de bastida.
- La col·locació de rètols, de pancartes, de rètols de publicitat i de propaganda, d'escassa entitat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- La connexió del clavegueram, i la construcció, la reparació i la substitució de canonades de desguàs a l'interior de les propietats.

- Les instal·lacions per a la recollida d'aigües de pluja.

- La construcció, la instal·lació o la modificació de murs sense contenció de terres i de tanques.

- La col·locació i/o el canvi de paviments i d'escales a l'exterior de l'edifici.

- La instal·lació de tendals a les façanes dels edificis.

- La 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 pel que fa a entitat tècnica, a naturalesa econòmica i a rellevància urbanística.

5. A l'efecte d'aquestes Normes urbanístiques, 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 la recuperació i la millora 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 urbanístiques és de l'Ajuntament d'Alella. La potestat correspon a l'alcalde d'Alella, i és delegable d'acord amb la Llei vigent.

2. Tota denegació de llicència ha de ser motivada d'acord amb el que incloguin la normativa urbanística vigent, el procediment administratiu i la legislació sectorial corresponent.

3. Les llicències per a edificacions i per a instal·lacions es poden denegar si no s'adapten a l'entorn en què 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 les construccions properes a un lloc singular) han d'harmonitzar amb aquest. De la mateixa manera, 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, la massa, i l'alçada dels edificis, dels murs i de les tanques o de les instal·lacions trenquin l'harmonia del paisatge o limitin el camp visual per contemplar espais naturals.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 del 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, de la manera següent:

   - Béns culturals d'interès nacional. És l'organisme competent la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona, d'acord amb l'article 34 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

   - Béns culturals d'interès local. És l'organisme competent la Comissió Municipal del Patrimoni. En el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït, exerciran la competència els serveis tècnics municipals. 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'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

   - Béns culturals de protecció. És l'organisme competent la Comissió Municipal del Patrimoni. En el cas que aquesta comissió no s'hagi constituït, exerciran la competència els serveis tècnics municipals.

   - Zones d'interès arqueològic. És l'organisme competent el Servei d'Arqueològica i Paleontologia, de la Direcció General del Patrimoni Cultural, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

Article 51. Terminis i tràmits per a les llicències urbanístiques

1. Totes les llicències han de preveure un termini per iniciar les obres o les instal·lacions projectades, i un altre termini per acabar-les. Per a la caducitat de les llicències serà d'aplicació tot allò regulat a l'article 189 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. D'acord amb l'article 189 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, si la llicència no els estableix, els terminis per iniciar i per finalitzar les obres seran, respectivament, d'un any i de tres anys, a comptar de la data de notificació de la concessió de la llicència.

   En els casos d'obres menors, el termini per executar-les es limita a sis mesos a comptar 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 que es tracti, sempre que ho sol·liciti de manera 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 escau, de la pròrroga atorgada, sense haver iniciat les obres o les instal·lacions, o sense haver-les acabat. El document de la llicència ha d'incorporar l'advertiment corresponent.

5. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i s'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística en vigor, llevat dels casos en què 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 d'Alella.

7. Les condicions de caducitat i de pròrroga de les llicències es regulen a l'article 189 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i a la disposició transitòria primera de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 52. Condicions d'atorgament de les llicències urbanístiques

1. El règim jurídic de les llicències es regula d'acord amb l'article 188 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Les llicències s'atorguen amb subjecció a allò que es disposa en aquestes Normes urbanístiques en particular, pel que fa al planejament de desenvolupament, i en la normativa vigent respecte de la classe de sòl, de la seva destinació i de les condicions d'aprofitament, d'edificabilitat i d'ús previstes en aquestes Normes urbanístiques, i en el contingut del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 d'assumpció 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 en fons públic dipositat a la tresoreria municipal, d'aval bancari o d'hipoteca, o d'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 escau 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 d'Alella.

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 urbanístiques.

8. Per a la sol·licitud de llicència d'obres majors, segons l'article 49.2 d'aquestes Normes urbanístiques, i d'obres menors amb assumeix de direcció, segons l'article 49.3.a d'aquestes Normes urbanístiques, caldrà adjuntar un projecte tècnic per duplicat subscrit pel facultatiu competent i pel promotor de les obres, i visat pel col·legi professional corresponent.

   Per a la sol·licitud de llicència d'obres menors, segons l'article 49.3.b d'aquestes Normes urbanístiques, caldrà aportar un plànol o un croquis a escala, subscrit pel responsable tècnic, i podrà exigir-se la direcció d'un facultatiu competent a criteri de l'Ajuntament d'Alella. 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, tant el bàsic com l'executiu, cal adjuntar, també, en suport digital i en format *pdf*, el projecte visat complet, idèntic al document presentat en paper i amb els marcadors necessaris per a 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 aquestes 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 la llicència sol·licitada. En el cas de manca d'ajustament, escau la denegació de la llicència.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 54. Deficiències

1. Quan dels informes dels serveis tècnics municipals o d'organismes que hagin informat la petició de llicència resultin deficiències, es distingirà entre les esmenables i les no esmenables.

2. S'entén per deficiències esmenables o per deficiències no esmenables aquelles que s'estableixin en les ordenances reguladores dels procediments per a l'atorgament de llicències d'obres i d'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 Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, 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, de 13 de gener.

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 d'Alella el corresponent projecte tècnic executiu visat, la garantia establerta reglamentàriament per assegurar que la runa, les terres i els enderrocs 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 Sòl urbà cal que la parcel·la, a més 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:

   - Un vial que permeti l'accés rodat i la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.

   - L'existència de voreres per al pas de vianants.

   - La pavimentació íntegra de calçades i de voreres.

   - Una xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigua.

   - L'enllumenament públic.

   - Una 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Per tal que un terreny es consideri solar cal, a més a més, 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 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 projecte d'urbanització o d'obres corresponent.

   b) Que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització mitjançant la constitució de caució en metàl·lic, o en fons públic dipositat a la tresoreria municipal, d'aval bancari, d'hipoteca, o d'altres garanties.

      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 del 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 SITUACIONS DE FORA D'ORDENACIÓ, DE VOLUM DISCONFORME O D'ÚS DISCONFORME, O INCLOSOS DINS D'UNA ÀREA DE PLANEJAMENT O D'EXECUCIÓ

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

1. Els edificis i les instal·lacions anteriors a la data d'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, o del planejament que el desenvolupi, que estiguin subjectes per raó de les seves determinacions a expropiacions, a cessió gratuïta o a enderrocament de l'edifici, quedaran en situació de fora d'ordenació.

2. Les tanques existents amb anterioritat a l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i que no s'ajustin a l'alineació definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, es consideren en situació de 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 fase o en diverses fases.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

La situació de fora d'ordenació comporta, d'acord amb l'article 108 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 44 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el règim jurídic següent:

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 de les instal·lacions, llevat de si es fa renúncia expressa a aquest increment de valor, mitjançant una 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 les construccions o de les instal·lacions esmentades. 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, quan s'inscrigui la finca en el Registre de la Propietat.

2. Usos i activitats autoritzables.

   a) Els usos i les activitats autoritzats per la llicència corresponent, i que s'exerceixin dins d'un edifici o d'una 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, la cessió gratuïta o l'enderroc. No s'autoritzaran canvis substancials de l'activitat existent, llevat dels que compleixin les condicions de l'apartat següent.

   b) Es podran autoritzar mitjançant llicència provisional, amb les condicions establertes a l'apartat 1.d) 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 que no dificulti l'execució del planejament.

   c) S'admetran els canvis de nom de l'activitat existent sense més condicions, sempre que no generin atorgament de nova llicència.

   d) L'autorització per a la instal·lació d'un ús o d'una activitat en un edifici o en una instal·lació en situació de 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 en situació de fora d'ordenació són els regulats a l'article 56 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 16 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

1. Definició i règim.

   a) Quan la discrepància, entre les precisions del Pla d'ordenació urbanística municipal i els edificis construïts amb una llicència municipal atorgada amb anterioritat a la seva aprovació inicial, es limités a la seva alçada reguladora màxima, al seu nombre de plantes, a la seva fondària edificable, a la seva ocupació màxima de la parcel·la, a les seves separacions mínimes dels límits d'aquesta, o al seu ús, aquesta discordança no comportarà la seva consideració com a edificis en situació de fora d'ordenació, sinó com a edificis en situació de volum disconforme, d'acord amb l'article 108 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

   b) Els edificis en situació de volum disconforme 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, llevat de les llicències per a obres de manteniment, de millora de les condicions de salubritat, de seguretat i d'ornat públic i, amb caràcter excepcional, per a obres parcials o per a obres 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 les Normes urbanístiques. Aquest supòsit s'ha d'aplicar a les llicències de grans rehabilitacions, de substitució o de modificacions importants de l'estructura i de modificació general de la distribució dels espais interiors.

      No caldrà l'enderroc previ en el cas de llicències per a obres de manteniment, de millora de les condicions de salubritat, de seguretat i d'ornat públic, i per a les obres de consolidació i de millora de les condicions d'habitabilitat.

   d) Dins dels edificis en situació de volum disconforme es podran admetre els canvis d'activitat dins dels usos ja existents prèviament i admesos a la zona respectiva, sense altra limitació que la prohibició d'increment de sostre edificat.

2. Els establiments subjectes a habilitació ambiental que esdevinguin en situació de volum disconforme per l'entrada en vigor d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal s'hauran d'adaptar a aquestes Normes urbanístiques. Caldrà aportar una certificació del tècnic competent que acrediti que les instal·lacions i que les activitats compleixen els requisits ambientals exigibles, d'acord amb la legislació aplicable que requereixi la instal·lació o l'activitat.

3. En el cas que l'adaptació esmentada 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 estableixin per a cada zona aquestes Normes urbanístiques, però no es podran ampliar ni s'admetran canvis d'activitat, llevat dels de caràcter provisional.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

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

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

   a) Fins a la redacció del planejament que el desenvolupi, és a dir, un Pla especial urbanístic o un Pla de millora urbana, en Sòl urbà, o un Pla parcial urbanístic, 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 ni d'altres autoritzacions connexes establertes per la legislació sectorial, llevat dels supòsits de l'article 53 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 16 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

   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 d'ordenació urbanística municipal, aquests edificis se subjectaran als articles 58, 59 i 60 d'aquestes Normes urbanístiques, que tracten sobre edificis en situació de fora d'ordenació o en situació de volum disconforme, i al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, llevat que el planejament derivat aprovat definitivament estableixi un règim transitori específic per a aquell sector, o els incorpori a la reparcel·lació d'acord amb la situació legal que els correspongui.

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

   a) Fins a la redacció de l'instrument del sistema d'actuació, és a dir, un projecte de compensació, de reparcel·lació o d'expropiació, s'aplicaran els articles 58, 59 i 60 d'aquestes Normes urbanístiques, que tracten sobre edificis en situació de fora d'ordenació o en situació de volum disconforme.

   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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 62. Autorització d'usos o d'obres no previstos al Pla d'ordenació urbanística municipal

1. Perquè es puguin autoritzar usos o obres no previstos al Pla d'ordenació urbanística municipal hauran de concórrer els requisits següents:

   a) Tenir caràcter provisional i no naturalesa o finalitat permanent.

   b) No dificultar l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal o d'aquells altres plans que s'aprovin en el seu desenvolupament.

   c) L'autorització s'atorgarà a precari. Els usos i les obres hauran de cessar o enderrocar-se, sense dret a indemnització, quan l'Administració atorgant acordi revocar l'autorització.

2. Les condicions esmentades es formalitzaran en document públic inscrit en el Registre de la Propietat prèviament al seu inici. Les despeses que origini el tràmit esmentat seran a càrrec de l'autoritzat.

Article 63. Règim transitori

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL II. PARÀMETRES I DISPOSICIONS COMUNES 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 Pla d'ordenació urbanística municipal es defineixen en tots els capítols d'aquest títol II, segons els diferents elements que intervenen en el disseny de la població, tals com parcel·lació, edificació i ús. Segons l'esmentat anteriorment, els paràmetres reguladors del Pla d'ordenació urbanística municipal es divideixen en els següents:

   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 manera 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, és a dir, el sector, el carrer, l'illa, la parcel·la i l'edificació pròpiament esmentada. Atesos aquests referents, els paràmetres de l'edificació es divideixen en els següents:

      - Paràmetres referits al sector. Inclou aquells paràmetres i condicions que afecten una globalitat o un 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 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 esmentada a l'interior d'una parcel·la.

   c) Paràmetres reguladors d'usos i d'activitats. Inclou aquelles condicions que regulen els diferents usos i activitats, ateses la seva funció urbanística o la funció específica de l'activitat a desenvolupar dins de les diferents zones en què s'organitza el terme municipal d'Alella.

2. Els paràmetres definits en aquest títol II regulen, de manera genèrica, les condicions generals de les diverses zones de Sòl urbà o de Sòl 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 Pla d'ordenació urbanística municipal estableix, al títol VII d'aquestes Normes urbanístiques, els paràmetres i les condicions específics que han de regular les edificacions permeses en aquest règim de sòl.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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, és a dir, agrupació, subdivisió, divisió o variació geomètrica de les parcel·les, d'una parcel·la en dues o en més, iguals o superiors a la superfície de parcel·la mínima establerta en cada zona. A cada parcel·la li correspon l'ús i l'aprofitament corresponents a la zona on se situa.

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

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 de diversos propietaris, a construccions de tipologia entre mitgeres, unifamiliars o plurifamiliars, sempre que ho admeti la qualificació urbanística que els 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 la 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 a la seva fondària de parcel·la respecte del carrer que li dóna accés.

3. Caldrà regularitzar la parcel·la entre els veïns afectats quan la mitgera o la partió entre dos solars donin desviacions superiors als 60° respecte de la teòrica mitgera normal a l'alineació del carrer o del vial.

4. Només s'admet edificar o establir nous aprofitaments a les parcel·les de superfície i/o de façanes menors a les admeses com a mínimes dins de les qualificacions respectives, en el cas de ser parcel·les inscrites al Registre de la Propietat amb anterioritat al 18 de febrer de 1987, data d'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació de 1987, en revisió.

Article 68. Front de parcel·la

És la partió o el límit de la parcel·la al carrer del qual es deriva o es calcula la longitud de façana.

Article 69. Fons de parcel·la

Constitueix el fons de parcel·la la línia contraposada a la del front. Amb caràcter 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 parcel·la la dimensió mitja entre front i fons, mesurada sobre un segment perpendicular al front.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 amb la superfície total inclosa dins d'un sector de desenvolupament. S'expressa en m^2 sostre/m^2 sòl. Permet identificar la relació entre el sostre existent o potencial dins d'un àmbit del territori municipal d'Alella anomenat sector.

Article 72. Densitat màxima d'habitatges bruta

És el coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació amb tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en hab/ha.

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

Article 73. Edificabilitat màxima del sector

És la superfície màxima de sostre potencialment edificable en un sector. S'expressa en m^2 de sostre edificable. L'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part d'un edifici, és a dir, plantes soterrani, cossos sortints, espais sota coberta, etc, es comptabilitzarà segons allò que s'assenyala a cada un dels paràmetres i de les condicions diferents de cada zona. El sostre en soterrani, si no s'indica el contrari en el planejament derivat, no computarà a l'efecte d'edificabilitat, sempre que 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 m.

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 de càrregues que ha de materialitzar.

SECCIÓ SEGONA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS AL CARRER

Article 74. Alineació del carrer o del 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 de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, 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 de la definició d'alineacions i de rasants, que hauran de supervisar els serveis tècnics municipals. Es prohibeix l'accés a la parcel·la o a l'edifici a través d'espais lliures públics, llevat dels aprovats abans de l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que estiguin inscrits al Registre de la Propietat.

   La vorera o l'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, si cal, mitjançant la tramitació d'una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

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

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

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

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

Article 77. Amplada de carrer o de vial

1. És la distància mínima entre les alineacions confrontants del carrer fixades pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. L'amplada de vial teòrica es considera uniforme per a trams de carrers entre travessies. En el cas d'alineacions de carrer confrontants 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 confrontants 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 de les volades permeses.

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 de vial.

2. L'alineació ve indicada en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, a escala 1:1.000, per a aquelles zones en què la posició de l'edifici se situa respecte de l'alineació de carrer o de vial. En la resta del Pla d'ordenació urbanística municipal, no inclosa en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, ve indicada 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 volada, des del punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer fins al pla horitzontal d'arrencada de l'acabament de la coberta, en el cas de coberta inclinada, o fins al 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 quadre següent:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima (amb solució d'altell)
PB +1 PP	7,20 m (amb 10 m màxims a carener)
PB +2 PP	9,70 m (amb 12,50 m màxims a carener)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. L'alçada de PB +2 PP s'estableix com a alçada màxima genèrica del Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl urbà, llevat d'aquelles alçades 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, llevat que s'estableixi una d'específica per a la zona.

6. Per sobre de l'alçada reguladora únicament es permeten els elements definits en l'article 110 del títol II d'aquestes Normes urbanístiques, 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 aquesta 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 no 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 edificis situats en Sòl no urbanitzable amb coberta inclinada, l'alçada màxima es mesurarà incloent el carener de l'edifici o de la 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 de carrer. Si les normes específiques de cada zona no estableixen altres regles, se seguiran les regles següents:

1. Edificis amb front a un únic 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 és igual o superior a 1,20 m, l'edifici s'haurà d'esglaonar en trams. El nombre de trams es calcularà d'acord amb el 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Edificis amb front a dos o a 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 manera 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, i 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 a 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 decalatge 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, encara que caldrà minimitzar l'impacte del semisoterrani si l'alçada del sostre supera l'1,20 m respecte de la rasant natural.

b) Les edificacions que fan 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 l'efecte d'edificabilitat.

2. El nombre màxim de plantes s'estableix a la normativa de cada zona o als plànols d'ordenació, a escala 1:1.000.

Article 82. Planta baixa referida al carrer

1. Amb caràcter general, s'entén per planta baixa d'un edifici referida al 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 la 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 fa 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

La planta baixa admesa presenta les dues solucions tipològiques següents:

- 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 només 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 m. 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 no serà independent.

c) L'alçada lliure de la planta baixa mai no serà inferior a 3 m, llevat 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 d'entresòl.

3. En la planta baixa dels sectors on es permeten els altells, aquests s'implantaran 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 m de totes les façanes de l'edifici, llevat de les del pati interior de parcel·la. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 m, i alçada lliure mínima 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 de front secundari aquells solars o edificis que facin façana a dos carrers, facin cantonada o no, i en els quals el Pla d'ordenació urbanística municipal 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. Per sobre del front secundari no es defineix cap fondària edificable.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ TERCERA. DEFINICIÓ DE PARÀMETRES REFERITS A L'ILLA

Correspon a les tipologies d'edificació amb alineació reculada respecte del 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, amb caràcter general, coincideix amb l'alineació interior del pati d'illa.

2. La fondària edificable màxima s'estableix en els plànols d'ordenació de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, a escala 1:1.000 i, en el seu defecte, a la normativa específica de la seva qualificació.

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 no 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 l'acabament de les mitgeres que, com a conseqüència d'aquesta disposició, quedin vistes.

4. Llevat que en la regulació d'una zona no s'estableixi el contrari o una regulació més específica, la fondària edificable només podrà ser sobrepassada de la planta baixa amb cossos sortints oberts i amb elements sortints amb un màxim d'1 m.

5. Les parts de parcel·la que excedeixin de la fondària edificable formaran part del pati d'illa. Únicament seran edificables amb les condicions definides per al pati d'illa esmentat, encara que per a una altra alineació de vial o de carrer a què fessin front se situessin dins d'una altra fondària diferent de la del front principal de la parcel·la en qüestió, sempre que 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. Ateses les diferents condicions dels patis d'illa, tals com secció, parcel·la, tipologies edificatòries, vegetació, etc, s'estableixen els tipus següents:

   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 una part d'aquest, segons s'assenyala en els plànols d'ordenació de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable* a escala 1:2.000, i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, 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. El pati d'illa amb ocupació total s'identifica en els plànols d'ordenació de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, a escala 1:1.000.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

   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 m 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 urbanístiques, i de les seves possibles edificacions, només s'entén referida a la rasant d'un carrer, fins a una fondària 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 fondària aquesta línia teòrica, bisectriu de les dues alineacions del pati d'illa confrontants, s'haurà d'ajustar en cada part a la rasant del carrer que correspongui, encara que no hi faci front. En els casos de desnivell entre façanes oposades d'illa, aquesta fondària límit s'haurà de reduir de manera que l'edificació a l'espai interior d'illa no sobrepassi un pla ideal traçat a 45º, 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 d'un pati posterior de parcel·la no redueixi les condicions d'il·luminació i de ventilació de les plantes pis incloses dins de 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 condicions següents:

   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 implantació correcta respecte de l'entorn però, en el cas d'habitatge unifamiliar, només s'admet una planta soterrani vista.

   e) Les plantes soterrani que es construeixin en l'interior d'illa, llevat d'aquelles en què es permeti l'ocupació en planta baixa, es podran executar de manera 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 tingui 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, als usos i a les activitats, regulats a les diferents qualificacions del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 Pla d'ordenació urbanística municipal i en la legislació urbanística superior aplicable, i que és apta per ser edificada immediatament.

2. Per atorgar la llicència d'edificació en Sòl urbà cal que la parcel·la reuneixi les condicions d'urbanització següents:

   - Encintat de voreres, i pavimentació de calçada i de voreres.

   - Xarxa d'abastament d'aigües.

   - Xarxa de sanejament.

   - Xarxa de subministrament d'energia elèctrica, d'acord amb l'article 27 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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 projecte d'urbanització corresponent, o que estigui 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 de l'acabament de l'edificació, mitjançant la constitució de caució en els termes previstos per aquestes Normes urbanístiques. 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 amb la superfície d'una parcel·la. S'expressa en 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 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 l'efecte de compensació de volum, no comptabilitzant l'edificabilitat possible admesa en el pati d'illa, o posterior de parcel·la, ni l'edificabilitat de la planta sotacoberta, però sí els cossos sortints coberts.

3. En aquelles parcel·les en què l'edificabilitat màxima s'estableixi a partir d'un coeficient d'edificabilitat determinat, en el còmput es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrani, incloent els altells, els celoberts, els pous de ventilació, els cossos sortints coberts i la part de la planta sotacoberta amb una alçada superior a 1,90 m, i els ràfecs de coberta a partir de 60 cm de volada.

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 un percentatge reductor de l'edificabilitat i de l'ocupació, quan els terrenys tinguin un pendent determinat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 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 amb 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 rasant i sota rasant, inclosos els cossos sortints i els elements sortints, i exclosos els ràfecs de coberta menors de 0,60 m, els celoberts i els patis de 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 de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i en els plànols d'ordenació de la sèrie P.6, a escala 1:1.000, segons la posició i/o l'ocupació màxima grafiada.

3. No es comptabilitzen, a l'efecte d'ocupació, els accessos des de l'espai lliure d'edificació al soterrani, sempre que no estiguin coberts. En algunes subzones s'aplicarà un coeficient o un percentatge reductor de l'edificabilitat i de l'ocupació, quan els terrenys tinguin un pendent determinat.

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, tals com 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, a la utilització i a l'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'identifiqui en els plànols d'ordenació com a espai lliure, les condicions d'aquest i la seva identificació s'assimilen a les definides en el paràmetre *pati d'illa* de l'article 85, del títol II, d'aquestes Normes urbanístiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

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

1. En aquelles zones en què la construcció s'edifica de manera contínua, ocupant tota l'amplada de la parcel·la, s'estableix la distinció següent:

   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 acabaments i les condicions de vegetació d'aquest pati davanter seran tractats de manera 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 el lateral de parcel·la. El pati posterior de parcel·la forma part del pati d'illa i les condicions d'ocupació i d'edificació depenen de la seva forma i mida, dels usos i de les condicions generals establertes per a cada pati d'illa i, 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 d'ordenació de la sèrie P.6, a escala 1:1.000, 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'acabament de la teulada, en el cas de coberta inclinada, o fins al 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 de cada parcel·la d'una qualificació concreta.

3. L'alçada reguladora referida a la parcel·la s'aplicarà en cada punt de l'entorn 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 en la normativa de la qualificació corresponent de cada solar. Amb caràcter general, si l'alçada reguladora no s'especifica a les qualificacions respectives, seran les següents:

Nombre màxim de plantes	Alçada reguladora màxima
PB +1 PP (2 plantes)	7,20 m
PB +2 PP (3 plantes)	9,70 m

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. El nombre màxim de plantes admès es regula per la normativa de cada zona, quan no està definit en els plànols d'ordenació, juntament amb les alçades reguladores màximes corresponents.

6. Per sobre de l'alçada reguladora només es permeten els elements autoritzats per sobre del volum màxim d'un edifici, establerts en l'article 110 d'aquestes Normes urbanístiques.

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 l'entorn de l'edificació, a partir de la cota topogràfica de la rasant definitiva del terreny, un cop transformat el terreny dins dels límits de moviments de terres admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

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

1. És el nombre de plantes edificables que comptabilitzen a l'efecte d'edificabilitat. El nombre de plantes màxim s'estableix en la normativa de cada zona, o en els plànols d'ordenació de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, 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 subjectarà 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 soterrani seran totalment soterrades, llevat del regulat a cada qualificació.

3. El nombre màxim de plantes 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'estableixin noves ordenacions en Sòl urbà, aquestes limitaran la seva alçada a aquestes condicions, llevat del cas dels sectors ja definits al Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, 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 de, com a màxim, 1 m per sobre o per sota del nivell exterior del terreny definitiu, un cop transformat dins dels límits de moviments de terres admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella. Tanmateix, la rasant de la planta baixa no superarà l'1,30 m sobre la rasant natural.

2. Les plantes per sota de la planta baixa tenen la consideració de plantes soterrani.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 98. Separacions mínimes

1. Són les distàncies a les quals es poden situar les edificacions dins d'una parcel·la respecte dels seus límits de façana, els laterals i els 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 els plànols d'ordenació del Sòl urbà les separacions respecte del carrer o d'altres límits de qualificació.

3. Els cossos i els elements sortints queden subjectes al compliment d'aquestes separacions mínimes. Les plantes soterrani també queden subjectes al compliment d'aquestes separacions, llevat de les rampes que serveixin per accedir al soterrani de les zones residencials amb edificació aïllada, i dels aparcaments en substitució de terres que poden alinear-se a carrer, o llevat de 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 manera aparellada, o que s'adossin de manera aparellada a una de preexistent.

Article 99. Tanques

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

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 del 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 a carrer. En aquests casos, l'espai entre la tanca i l'espai públic s'haurà d'enjardinar, d'urbanitzar i de 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 d'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 facultaran l'Administració per executar el tancament o el manteniment de l'espai lliure amb càrrec a la propietat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

d) Les tanques que es poden construir per tancar les parcel·les podran ser massisses fins a una alçada de 2 m i, fins a un màxim de 3 m, amb reixes, amb tela metàl·lica o amb elements calats, només s'admeten alçades majors de 3 m amb vegetació.

e) En el cas que la topografia de la parcel·la superi els 2 m al front del carrer, s'autoritzaran murs de contenció fins a una alçada màxima de 4 m, havent de resoldre el seu coronament mitjançant jardineria (queden prohibides les rocalles o similars), i mitjançant un talús del 45% de pendent màxim. Per sobre del mur s'admetrà un acabament amb tanca calada de fins a 1 m d'alçada. No se superarà mai, abans de l'adaptació topogràfica de parcel·la, la rasant natural.

f) La nova tanca ha de tenir un tractament d'acabaments i de 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 puguin construir per tancar les parcel·les podran ser massisses, fins a una alçada d'1,50 m i, fins a un màxim de 3 m, amb reixes, amb tela metàl·lica o amb elements calats, i amb alçades majors, amb vegetació. L'alçada de les tanques es mesurarà respecte de 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 a 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 les tanques que puguin representar un perill o un focus de propagació d'incendis, tals com de bruc, de canyís, i de materials plàstics i inflamables, a menys de 50 m del sòl forestal o del Sistema hidrogràfic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

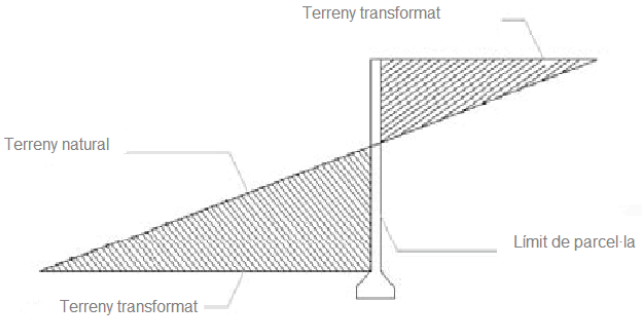
CVE-DOGC-A-14335063-2014

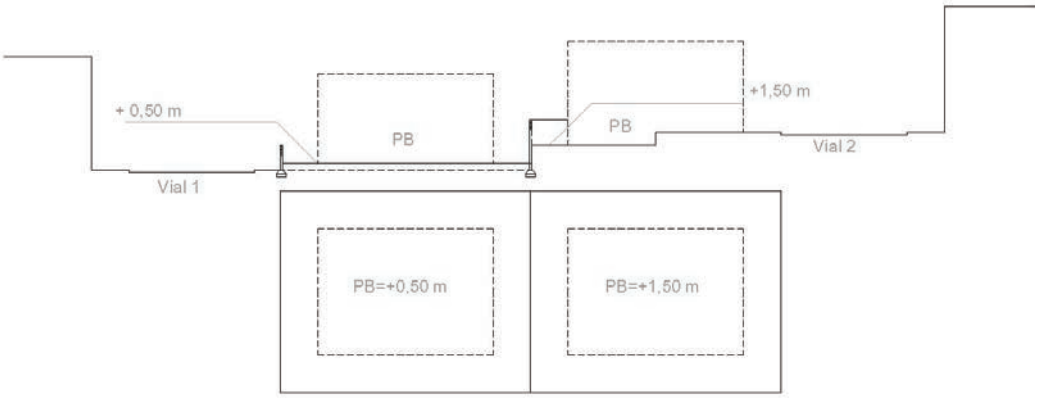
Article 100. Adaptació topogràfica del terreny

1. A l'efecte de les adaptacions topogràfiques, s'entén com a terreny natural el terreny inicial no transformat, amb pendent sensiblement uniforme.

2. Llevat que es defineixi de manera 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 terreny natural serà d'1,50 m per sobre o de 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 única excepció del front del carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'esplanació 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 l'edificació aïllada amb separacions a veí superiors a 5 m cal regular la separació dels anivellaments respecte de les tanques perimètriques. En tot cas, en l'espai establert per a les separacions mínimes a veïns només s'admeten anivellaments de +/-0,50 m respecte de la cota natural del terreny.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

   a) Amb caràcter general, el pati d'illa quedarà situat a la cota de la planta baixa dins dels marges establerts en l'article 85 d'aquestes Normes urbanístiques.

   b) Quan, per desnivells dels vials, dues parcel·les confrontants per la part posterior tinguin el nivell de planta baixa amb una diferència de cota superior a 1,20 m, s'esglaonarà el nivell de la planta baixa per tal de no superar aquesta magnitud en el límit de les dues parcel·les, tot respectant la regulació de l'article 82 d'aquestes Normes urbanístiques.

4. Es prohibeix l'adaptació topogràfica en la franja de separació a 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 de l'àmbit delimitat. La definició de la Unitat mínima de projecte té una doble finalitat: d'una banda, garantir que les possibles substitucions parcials en les edificacions ja construïdes es realitzaran d'acord amb un projecte previ de conjunt i, d'altra banda, garantir una imatge unitària i coherent dins del 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'establiran a les Normes urbanístiques.

2. La Unitat mínima de projecte fixa l'àmbit mínim necessari per a la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte conjunt contindrà el grau de detall necessari per determinar la volumetria dels edificis i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, a cossos sortints i a 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 i, 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 d'Alella, i serà condició obligada en el moment de consolidar la possible edificació en les parcel·les que inclogui.

4. En aquelles construccions ja realitzades, en la seva totalitat o parcialment, segons un estudi de detall i que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal reconeix en els plànols d'ordenació amb la clau UMP, el projecte presentat tindrà la consideració d'Unitat mínima de projecte i regularà les possibles substitucions o la resta d'edificacions que manquin per realitzar.

5. En el marc dels sectors de desenvolupament, dels polígons d'actuació urbanística o de les unitats mínimes de projecte delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, o delimitats posteriorment segons el procediment reglat, es podran redactar projectes unitaris que acreditin la seva qualitat arquitectònica i la integració en l'entorn, complint estrictament els paràmetres bàsics d'edificabilitat neta, de nombre de màxim plantes i d'ocupació màxima de parcel·la que determini el document d'ordenació corresponent.

6. En els supòsits en què la Unitat mínima de projecte no estigui regulada gràficament o normativament al planejament general o al planejament derivat, s'establiran com a Unitat mínima de projecte la parcel·la o el conjunt de parcel·les agrupades que formin part d'un mateix projecte d'edificació.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 de l'àmbit delimitat. La definició del Registre unitari de façana reconeix els fronts d'edificació o les 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 Registre unitari de façana 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 corresponent del Registre unitari de façana.

3. El Registre unitari de façana fixa l'extensió dels fronts o de les façanes mínims necessaris per a la redacció d'un projecte conjunt i unitari previ. El projecte conjunt contindrà el grau de detall necessari en què es determinin la volumetria de l'edifici i els criteris de composició de la façana, amb especial indicació d'allò que es refereix a materials, a 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 i, 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 Registre unitari de façana 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. Ateses les diferents zones establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, la posició de l'edificació es regula segons l'aplicació diferenciada dels conceptes següents:

   a) Ocupació sobre l'alineació de carrer o vial (alineació a carrer):

      En les zones en què s'estableix aquest paràmetre serà obligatori ocupar tota l'amplada 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 regulen, 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. En les edificacions que se situen de manera lliure a l'interior d'una parcel·la o en les noves ordenacions volumètriques que es desenvolupin a partir del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, 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 que asseguri uns convenients nivells d'assolellada i d'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 els usos principals.

2. S'entenen com a edificacions auxiliars al servei dels edificis principals d'una parcel·la, les destinades a porteria, a garatge particular, a maquinària de piscina, a garites de control, a safarejos, a magatzem, etc. La seva alçada mai no serà superior a la de la planta baixa de l'edifici principal i, en cap cas, no superarà els 3,50 m.

3. L'edificabilitat i l'ocupació d'una parcel·la s'estableixen per coeficient d'edificabilitat i per 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 de 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 de les edificacions auxiliars de cada qualificació.

6. Les construccions auxiliars només es podran desenvolupar en planta baixa i/o en semisoterrani, ocuparan un màxim del 10% de l'espai lliure i tindran un topall de 25 m^2 de sostre, quan la qualificació en què 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 de 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, amb caràcter 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 a través d'aquesta segona activitat es podrà 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 a sota del forjat serà, com a mínim, de 2,70 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. No s'admet la planta entresòl o altell, entès aquest com la part superior de les dues parts en què un sostre fet a una determinada alçada divideix parcialment una cambra com la planta baixa, sempre que tingui accés independent des de l'exterior diferent del de la planta baixa, i que pugui conformar una entitat registral segregada de la planta baixa a la qual es vincula.

4. No s'admet l'esglaonament de la planta baixa.

Article 106. Planta soterrani

1. És la planta situada per sota d'aquella que té la consideració de planta baixa. Les plantes semisoterrades situades per sota de la planta baixa tindran la consideració de planta soterrani.

2. En les plantes amb la consideració de plantes soterrani únicament s'admetran l'ús de garatge, de sala d'instal·lacions, de rebost o de celler, i de traster.

3. No es permetran l'ús d'habitatge ni l'ús 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 criteris següents:

   a) L'alçada mínima s'estableix en 2,20 m per a garatges, i en 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 activitat 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 amb un pendent màxim del 5%, i un tram inicial a nivell del carrer de 3 m amb un 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 d'aquestes Normes urbanístiques.

      No seran exigibles les condicions de disseny de les rampes d'aquest apartat c), en els casos en què la parcel·la existent en el moment de l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella no admeti el disseny d'aquestes rampes de manera compatible amb l'edificació, i en disminueixi l'aprofitament potencial.

Article 107. Plantes pis

1. S'entén per planta pis la planta edificada per sobre de la planta baixa, llevat de la planta sotacoberta.

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 l'alçada màxima de les plantes pis, ja que estan condicionades per la impossibilitat de sobrepassar l'alçada màxima reguladora establerta a cada qualificació.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

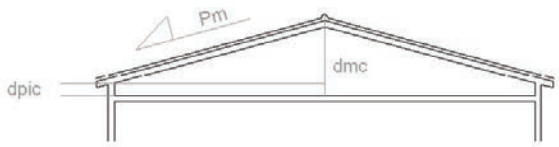
Article 108. Planta coberta

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 no superarà l'alçada de 3,50 m respecte de 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 de l'alçada màxima del carener es fixarà per a cada subzona.

4. El pendent de la coberta no superarà el 35% a partir de la volada situada dins d'una envolupant 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, llevat de la possible col·locació d'instal·lacions generals de l'edifici i de maquinària per a ascensors, de producció d'aigua calenta sanitària amb captadors solars, etc.

6. En el cas de noves edificacions caldrà situar les instal·lacions tècniques i, concretament, les referents a plaques solars i a acumuladors sobre la coberta plana o integrats en el pla de la coberta inclinada.

Article 109. Planta sotacoberta

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.

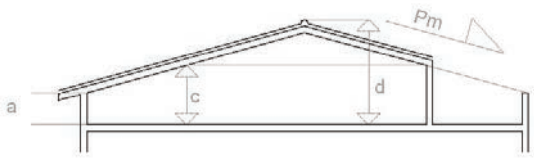
2. La coberta d'aquesta planta haurà de complir les condicions establertes en els apartats 4, 5 i 6 de l'article 108 d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Llevat de les subzones amb la clau 10. Nucli antic, el volum de la planta sotacoberta estarà definit per l'envolupant 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 m de la façana respecte de la qual es recula. Entre aquests plans inclinats, verticals i horitzontals de tancament, de l'espai sota coberta es podrà situar la terrassa integrada a la coberta, que estarà reculada, com a mínim, 3 m de la façana.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. En el cas de les subzones amb la clau 10. Nucli antic caldrà recular la planta sotacoberta una distància d'1 m respecte de l'alineació de carrer, i l'arrencada de la cara superior del pla de coberta es pot situar a 7,20 m.



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

5. L'espai de la planta sotacoberta només es podrà destinar a aquests usos, amb les condicions següents:

- A trasters o a espais comunitaris al servei del conjunt de l'edifici.

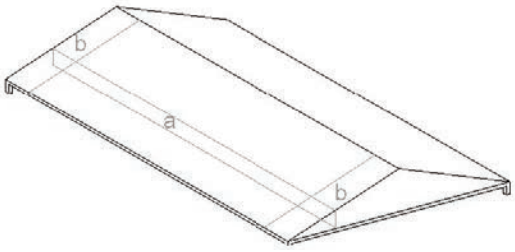
- L'ampliació de l'habitatge situat immediatament en la planta inferior, sense poder constituir mai una entitat registral independent de l'habitatge al qual està vinculat, i sense tenir accés independent des dels espais comuns. La seva superfície no pot ser mai condició indispensable per obtenir els nivells mínims d'habitabilitat de l'habitatge que hi té vinculat.

- Les obertures de ventilació i d'il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta, sense sobresortir-ne.

6. En les zones o en els sectors de desenvolupament on es regula l'edificabilitat màxima de parcel·la a partir del coeficient d'edificabilitat, els espais de la planta sotacoberta que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m computaran a l'efecte 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 m de les mitgeres i, en cap cas, no superarà el 35% de la projecció horitzontal de la vessant.

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

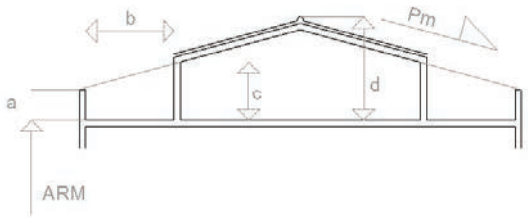


a: ampit mínim de l'últim forjat 1.10 m; b: distància de separació a mitgera d'1,10 m; c: ocupació màxima del 60% de la projecció horitzontal de la vessant on s'insereix.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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



ARM: alçada reguladora màxima; Pm: pendent màxim; a: distància màxima per sobre de l'alçada reguladora màxima; b: distància mínima de separació del pla de façana; c: alçada computable de la planta coberta; d: distància màxima al carener.

Article 110. Volum màxim d'un edifici

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

2. En el cas d'edificacions regulades mitjançant la fondària edificable i el 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 en volumetria definida, a les limitacions establertes en el paràgraf anterior caldrà afegir les que es derivin de l'observança de no sobrepassar l'edificabilitat màxima permesa.

4. Per sobre del volum màxim només es podrà construir amb les condicions següents:

   a) La teulada de l'edifici, segons l'alçada reguladora i el pendent màxim admès del 35%, a tot el terme municipal d'Alella.

   b) Les separacions entre terrasses, les quals hauran de ser opaques quan no sobrepassin la prolongació del pla de teulada. Per afavorir una major privacitat, es permetrà sobrepassar el pla del forjat horitzontal fins a 1,80 m d'alçada, amb el benentès 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 alçada màxima d'1,10 m.

   d) Els elements tècnics de les instal·lacions i dels serveis situats per sota de la coberta real i de les xemeneies situades per sobre de la teulada.

      S'entenen com a elements tècnics els següents: 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 els *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 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 sobre del nivell de l'últim forjat es col·locaran, sempre que sigui possible, per sota del díedre definit pel pendent màxim de la coberta, i per sota de la coberta real.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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, de reculades, de remuntes, de construccions al costat de solars no edificats, etc, puguin sortir mitgeres vistes, aquestes hauran de ser acabades amb materials i amb 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 per sobre de les mitgeres executades inicialment abans d'un any. Si, transcorregut l'any de l'acabament de l'obra, no s'han realitzat les edificacions veïnes, l'Ajuntament d'Alella 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'acabament de la mitgera, el qual li serà retornat quan l'executin ell o el veí.

Article 112. Cossos sortints

1. Tenen la 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 tipus següents:

   a) Cossos sortints oberts. Si tenen tres cares obertes.

   b) Cossos sortints semitancats. Si, respecte de les quatre cares del cos, tenen dues o tres cares tancades amb elements opacs, transparents o translúcids, tant si són fixos com mòbils.

   c) Cossos sortints 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 a la seva volada, amb un mínim d'1 m.

5. En les edificacions aïllades, la superfície dels cossos sortints computarà a l'efecte de coeficient d'edificabilitat i d'ocupació màxima.

6. Pel que fa als voladissos màxims a carrer, llevat de les construccions amb valor patrimonial o singulars regulades en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i en aquestes Normes urbanístiques, s'aplicaran els criteris següents:

   a) La volada màxima serà la menor de les dimensions següents:

      - 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 carrers de més de 10 m i de menys de 15 m d'amplada: 10% de l'amplada del carrer.

      - En 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

7. Els únics cossos sortints admesos en el pati d'illa són els cossos sortints oberts. A les subzones pendents de planejament els voladissos admesos els determinaran els plans derivats corresponents.

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

   - No sobrepassaran la volada màxima d'1 m i s'hauran de separar, com a mínim, 1 m de la mitgera.

   - La separació mínima de la volada respecte de qualsevol part d'una altra propietat o parcel·la veïna serà d'1 m.

   - 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 elements constructius no habitables ni ocupables que sobresurten del pla de façana, tals com sòcols, pilastres, gàrgoles, ràfecs, cornises, barbacanes, etc. Els elements no permanents, tals com 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 volada que els cossos sortints, llevat de si és a nivells de planta baixa i de planta coberta.

   Les condicions de volada per als elements sortints de la 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 una volada màxima 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 només es podran situar a la façana si es col·loquen dins dels buits arquitectònics, en indrets no visibles o tapats amb elements que facilitin la integració i la qualitat de les façanes.

3. Les condicions de volada per als elements sortints de la planta coberta són les següents:

   a) 0,30 m, com a màxim, en carrers de menys de 12 m i, amb caràcter general, a tot el nucli antic.

   b) 0,60 m, com a màxim, en carrers de més de 12 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 114. 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 es denominaran exteriors si tenen una o més cares obertes a espais lliures. En aquest darrer cas, es consideraran façanes amb caràcter general, particularment pel que fa a la qualitat d'acabaments, i hauran de formar una composició harmònica amb el seu conjunt.

2. La ventilació de les dependències definides en el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, com a principals d'un habitatge, tals com 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 celoberts de dimensions iguals o superiors a les següents:

   a) S'ha de poder inscriure al celobert un cercle de 3 m de diàmetre tangent a les seves cares, amb una separació mínima entre paraments de 3 m.

   b) Els celoberts 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 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

3. En les obres d'ampliació per addició de plantes pis sobre edificis ja construïts es requerirà l'aplicació en la part ampliada dels mínims establerts en l'apartat anterior.

4. Es prohibeixen les actuacions de cobriment parcial o total dels celoberts que disminueixen les condicions d'habitabilitat dels habitatges. S'exceptua el cobriment superior del celobert interior amb claraboia, si aquesta deixa una superfície de ventilació permanent de, com a mínim, igual a la superfície del celobert, o aquelles que estableixin el Decret abans esmentat, o la regulació bàsica de les condicions mínimes d'habitabilitat vigents.

5. Es poden crear patis mancomunats entre dues finques contigües sempre que, a més a més de les condicions establertes, s'estableixi la mancomunitat a través d'escriptura pública en el Registre de la Propietat, d'acord amb els pactes o amb la declaració d'obra nova de les propietats implicades.

Article 115. Composició de la façana

1. Aquest paràmetre afecta la definició estètica del pla vertical de les 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 la imatge externa del volum arquitectònic.

2. De manera 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, hi hagués algun de gran importància o qualitat de caràcter individual. Aquestes condicions particulars es fan extensives als llocs o als espais urbans de significació singular per ser espais oberts o de gran perspectiva, definidors de la imatge urbana més rellevant del municipi, és a dir, carrers, fronts de places, espais lliures, equipaments públics, etc.

   A l'efecte de vetllar per la integració d'aquestes edificacions i, amb caràcter general, pel conjunt del paisatge urbà, la Comissió Municipal del Patrimoni, prevista a l'article 9 de la Normativa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta no hagi estat constituïda, avaluaran i informaran els projectes que es realitzin en els espais següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Als elements i als béns inclosos en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

- Als entorns de les edificacions qualificades de béns culturals d'interès local.

- Al nucli antic del municipi d'Alella.

- Als àmbits de protecció paisatgística.

L'informe de la Comissió Municipal del Patrimoni 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 el cas que les ordenances permetin la instal·lació de qualsevol element no estructural en façana, caldrà 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 acabaments llampants o de colors vius, llevat de la clau 10. Nucli antic, i de la clau 8. Casa amb jardí, que tindran qualificació específica. Els paraments de mitgeres vistes, d'edificis auxiliars i de tanques tindran el mateix criteri de tractament, tal com s'ha exposat a l'article 111 d'aquestes Normes urbanístiques.

5. En els altres elements arquitectònics, tals com 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 acabaments de pissarra i d'altres materials de color negre o similar.

CAPÍTOL 4. PARÀMETRES REGULADORS DELS USOS I DE LES ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Article 116. Classificació dels usos

1. A l'efecte d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i d'allò que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els criteris de classificació dels usos següents:

   a) Segons la funció urbanística. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica els usos com a usos generals i usos específics.

   b) Segons la permissibilitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica els usos com a usos dominants, usos compatibles, usos condicionats i usos incompatibles.

   c) Segons l'activitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 incloses en l'ordenança municipal corresponent.

   d) Segons el domini. El Pla d'ordenació urbanística municipal diferencia entre usos públics, usos privats i usos 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 es fixa el contingut d'aquestes mesures, així com l'aplicació dels criteris de la Resolució IRP/971/2010, de 31 de març, per la qual es dóna publicitat als criteris per a l'elaboració dels informes referents al control de la implantació de nous elements vulnerables compatibles amb la gestió dels riscos de protecció civil.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 117. Classificació dels usos segons la funció urbanística. Usos generals

1. Els usos generals són aquells que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix genèricament per als sectors, entès com a àmbit de planejament, és a dir, Pla parcial, Pla de millora urbana, Pla especial, etc, o com a agrupació d'un conjunt de zones i per als sistemes, tant en Sòl urbà, en Sòl urbanitzable i en Sòl no urbanitzable, de la manera següent:

   a) Ús residencial: és aquell referit a l'allotjament prolongat de les persones en edificis condicionats per a aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics següents: ús d'habitatge unifamiliar, ús d'habitatge bifamiliar i ús d'habitatge plurifamiliar.

   b) Ús terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis. Inclou els usos específics següents: ús hoteler, ús comercial, ús d'oficines i de serveis, ús de restauració i ús recreatiu, d'acord amb les regulacions sectorials de la legislació vigent en cada moment.

   c) Ús industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics següents: ús de magatzem i ús industrial.

   d) Ús agrícola: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, del bestiar o dels boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades d'aquest. Inclou els usos específics següents: ús d'habitatge rural, ús agrícola, ús ramader i ús forestal.

   e) Ús d'equipaments i de serveis tècnics: comprèn els usos o les activitats al servei directe dels ciutadans, tals com l'educació, l'assistència, la sanitat, la cultura, l'esport, la religió i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics següents: ús educatiu, ús sanitari, ús assistencial, ús sociocultural, ús esportiu, ús administratiu, ús de serveis tècnics, ús d'estacionament i ús d'aparcament.

   f) Ús d'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 dels usos segons la funció urbanística. Usos específics

1. Els usos específics són aquells que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix genèricament per a les qualificacions de les zones i dels sistemes en què es divideixen el Sòl urbà, el Sòl urbanitzable i el Sòl no urbanitzable, de la manera següent:

   a) Ús d'habitatge unifamiliar: comprèn l'allotjament destinat a acollir una llar o una 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 única família o una única llar.

      La variant d'habitatge bifamiliar és aquella en què s'admet l'existència de dos habitatges en una mateixa edificació.

   b) Ús d'habitatge plurifamiliar: comprèn l'edifici que inclou més d'un allotjament familiar i que no presenta les característiques d'un habitatge unifamiliar. L'habitatge plurifamiliar no comprèn els hotels apartament ni cap ús del tipus hoteler.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

d) Ús residencial especial: comprèn els allotjaments col·lectius destinats a la residència d'una pluralitat o d'una comunitat de persones, tals com albergs de joventut, cases de colònies, allotjaments de turisme rural, residències d'estudiants, de militars o de religiosos, i d'altres similars. En resten exclosos els allotjaments assistencials i els allotjaments hotelers, en particular els hotels apartament.

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

f) Ús hoteler: comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses en la legislació sectorial corresponent. No inclou la modalitat d'hotel apartament.

g) Ús comercial: comprèn, d'acord amb el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments 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 en què s'exerceix regularment la venda al detall. En 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 als locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, tals com perruqueries, salons de bellesa, bugaderies, planxadores, etc. 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, de la manera següent:

g.1.1) Grans establiments comercials territorials: són els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m^2.

g.1.2) Grans establiments comercials: són els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 1.300 m^2 i inferior a 2.500 m^2.

g.1.3) Mitjans establiments comercials: són els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda igual o superior a 800 m^2 i inferior a 1.300 m^2.

g.1.4) Petits establiments comercials: són els establiments individuals o col·lectius amb una superfície de venda inferior a 800 m^2.

D'acord amb el Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, els establiments es classifiquen, segons la seva singularitat, de la manera següent:

g.2.1) Establiments comercials singulars: són els establiments d'automoció, de materials de construcció o de *gardens*, 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, per la necessitat de més superfície, etc. Aquests establiments també es classifiquen d'acord amb els trams de venda abans esmentats.

g.2.2) Establiment comercials no singulars: són la resta d'establiments.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

h) Ús d'oficines i de serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

i) Ús de restauració: comprèn els locals i els establiments del sector d'activitats de la restauració, tals com restaurants, bars, restaurants-bar, 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 bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes amb espectacle, cafès teatre i cafès concert, pubs, whiskeries, etc.

j) Ús recreatiu (excepte la restauració): comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries del lleure 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, atesa la concentració per l'afluència de persones o per l'elevada afectació ambiental. Inclou els locals tals com bars musicals, discoteques, sales de ball, sales de festes amb espectacle, cafès teatre i cafès concert, sales de jocs d'atzar i recreatius (bingos, etc), sales de jocs esportius, sales de jocs d'atraccions recreatives, ludoteques, etc.

k) Ús de magatzem: 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) Ús 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 característiques especials puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o als veïns. L'ús industrial, a més a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal, s'ajustarà al que estableixi l'ordenança municipal corresponent, pel que fa a les categories i a les classes d'indústria, i a la seva compatibilitat en relació amb els altres usos i, en especial, respecte de l'ús industrial. Dins de la regulació general de l'ús industrial, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la classificació següent:

l.1) Ús industrial de tipus I: comprèn aquelles activitats industrials compatibles amb l'habitatge que no comporten afectacions al medi ambient, a la seguretat, a la salut o a la qualitat de vida de les persones. Mentre l'Ajuntament d'Alella no es doti d'una ordenança específica, aquest ús industrial observarà les directrius de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

l.2) Ús industrial de tipus II: comprèn aquelles indústries compatibles amb l'ús dominant, si bé poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn, amb caràcter general, la petita i la mitjana indústria, excepte aquella indústria que, per les seves característiques, no pot ser admesa en proximitat a d'altres indústries. Mentre l'Ajuntament d'Alella no es doti d'una ordenança específica, aquest ús industrial observarà les directrius de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

l.3) Ús industrial de 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 d'Alella no es doti d'una ordenança específica, aquest ús industrial observarà les directrius de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

m) Ús educatiu: és el destinat a l'ensenyament i a la formació. Es divideix en les dues categories següents:

m.1) Ús educatiu reglat: comprèn l'ensenyament obligatori bàsic determinat per la llei sectorial corresponent, és a dir, l'ensenyament primari i l'ensenyament secundari.

m.2) Ús educatiu no reglat: comprèn l'ensenyament amb títol universitari.

n) Ús assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i a la cobertura de les necessitats de la població i que, amb caràcter general, no estan incloses en els altres usos. Inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (de drogodependència, d'atenció al menor, etc), els centres d'acollida, etc.

o) Ús sanitari: és el corresponent al tractament o a l'allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, els sanatoris, les clíniques, els centres d'assistència primària, els dispensaris, etc.

p) Ús sociocultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, amb la política i amb d'altres activitats de tipus social o religiós, no incloses en l'ús educatiu.

q) Ús esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i amb la formació de l'educació física i de l'esport en general.

r) Ús administratiu: comprèn els centres o els edificis destinats a l'Administració pública.

s) Ús de serveis tècnics: comprèn els centres o les instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures, etc, tals com d'aigua, d'energia elèctrica, de sanejament, de gas, de tractament, de dipòsit i/o de transferència dels residus sòlids urbans, d'estacions de servei, d'antenes de telefonia mòbil i d'antenes de comunicació.

t) Ús d'estacionament i d'aparcament: és el destinat a la parada i a la guàrdia de vehicles automòbils. S'estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús en la secció quarta del capítol 4 d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Poden formar part d'una qualificació específica en sistemes de sòl públic, amb la clau 3, o en zones de sòl privat, amb la clau 9c.

u) Ús agrícola: comprèn totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i amb les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

v) Ús ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, amb l'engreix, amb la guàrdia i amb la custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.

w) Ús forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, amb la restauració, amb la repoblació i amb l'explotació dels boscos, en els termes que regulen la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, i les 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 els 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 en més usos específics, haurà de complir allò que es disposi per a cadascun d'ells.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Per a tots els usos específics assenyalats, i en particular els locals que alberguen activitats de restauració, etc, caldrà tenir en compte que les sortides de gasos i de fums hauran de conduir-los, com a mínim, 1 m per sobre de la coberta de l'edifici, així com garantir que no quedin edificis per sobre de la mateixa alçada en un radi de, com a mínim, 10 m.

Article 119. Classificació dels usos segons la permissibilitat

D'acord amb la permissibilitat dels usos, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la classificació següent:

1. Usos principals. S'entén per ús principal aquell ús general o específic que caracteritza una zona, una subzona o un sistema, que el Pla d'ordenació urbanística municipal 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, en una subzona o en un 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 Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una sèrie de condicions per ser admès en una zona, en una subzona o en un sistema.

4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, en una subzona o en un sistema, pel fet de ser contradictori amb l'ús dominant.

Article 120. Classificació dels usos segons l'activitat

1. Ateses les diferents activitats dels usos, el Pla d'ordenació urbanística municipal es remet a la classificació que efectuarà l'ordenança municipal corresponent.

2. Amb caràcter general, es consideren compatibles amb totes les qualificacions del Sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal corresponent determini, sempre que no siguin contradictòries amb l'ús dominant, ús específic o ús principal, establert pel Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada zona, subzona o sistema.

Article 121. Classificació dels usos segons el domini

D'acord amb el domini dels usos, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la classificació següent:

1. Usos públics. Comprèn els usos col·lectius referits als serveis prestats per l'Administració, els quals també poden ser gestionats per particulars.

2. Usos privats. Comprèn els usos realitzats per particulars en propietat privada, ja siguin usos col·lectius o no.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

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

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos en els diferents tipus de sòl, de la manera següent:

a) En Sòl urbà, aquestes Normes urbanístiques regulen detalladament la localització i les característiques dels usos, atesa la classificació que s'ha establert en els articles anteriors.

b) En Sòl urbanitzable, els plans parcials o els plans especials precisaran i detallaran els usos que el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix segons la funció urbanística i la permissibilitat.

c) En Sòl no urbanitzable, el Pla d'ordenació urbanística municipal regula els usos ateses la funció urbanística i la permissibilitat, d'acord amb la definició i amb els objectius de cada qualificació en què s'estructura el Sòl no urbanitzable, i d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 123. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un o de diversos usos generals o principals per a cada zona, subzona o sistema serà competència del Pla d'ordenació urbanística municipal. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 els usos principals d'una zona o d'un sistema, sempre que la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. La determinació dels usos compatibles, dels usos condicionats i dels usos 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 municipal corresponent, es podrà fer el següent:

      - Restringir la localització i les característiques de qualsevol d'aquests usos.

      - Prohibir els usos compatibles amb el Pla d'ordenació urbanística municipal.

      - Admetre els usos no inclosos en el Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que 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 no podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 124. Usos provisionals

1. Es consideren usos provisionals aquells que no precisen instal·lacions o obres fixes, i que no dificulten l'execució del Pla d'ordenació urbanística municipal, els quals s'hauran d'ajustar als casos i als procediments establerts en els articles 53 i 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i als articles 61 i 62 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. Els usos admesos amb caràcter i amb procediment de provisionals hauran de cessar o d'enderrocar-se sense dret a indemnització, quan l'Ajuntament d'Alella 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 DE LES ACTIVITATS

Article 125. Classificació dels usos segons l'activitat

1. Pel que fa a l'emplaçament dels usos i a la compatibilitat entre aquests, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix la regulació dels usos segons l'activitat.

2. S'entén per activitat l'acció concreta que ocupa un espai i que està adreçada a la producció, a l'intercanvi i al consum.

3. La concreció de cadascuna de les activitats i la seva classificació es regularan 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 aquesta Llei, i en la normativa sectorial que la desenvolupa.

5. Es podrà aprovar una ordenança municipal que reguli i que classifiqui els usos més específicament, sobre la base del 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 de permissibilitat s'estableixen en l'ordenança municipal corresponent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Mentre no es desenvolupi l'ordenança municipal esmentada, seran d'aplicació les situacions següents:

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 en 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. Amb activitat contigua a l'habitatge i situada en edifici d'ús exclusiu.

Situació 3. En zones industrials dins del nucli urbà. En edifici independent amb façana a carrer i no exclusiu d'una activitat. En edifici independent amb façana a carrer i exclusiu d'una activitat.

Situació 4. En zones industrials separades del nucli urbà. En edificis aïllats fins a 7 m de les parcel·les veïnes. En edificis aïllats més de 7 m de les parcel·les veïnes 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.

Les grafies que representen les situacions relatives de les activitats respecte dels habitatges són les següents:

1. Sòl urbà residencial

(a) Accés independent

(b) Accés independent

(c) Accés comunitari

(d) Accés comunitari

2. Sòl urbà residencial

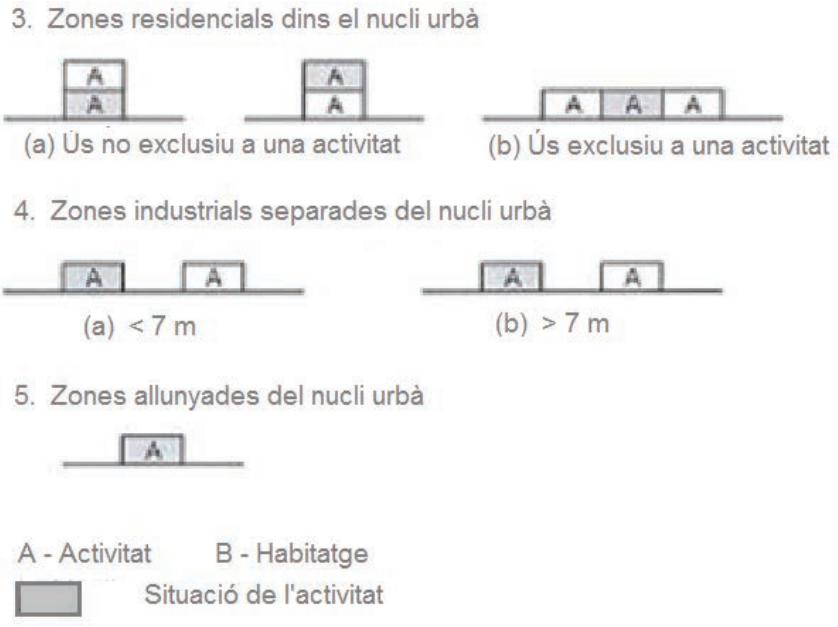
(a) Accés exclusiu

(b)

(c)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014



A: activitats; H: habitatges.

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 dels dos requisits previs següents:

   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, ordenats de major a menor grau de conflictivitat en relació amb la quotidianitat i amb la convivència urbana diària, paràmetres següents:

   - La càrrega i la descàrrega.
   - Els sorolls i les vibracions.
   - El risc d'incendi (la càrrega de foc ponderada).
   - Les olors.
   - La contaminació atmosfèrica.
   - Les aigües residuals.
   - El risc d'explosió.
   - Les radiacions electromagnètiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 municipal 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. La càrrega, la descàrrega i l'afectació a la circulació.

- S'entén com l'obligació de disposar de zona de càrrega i de descàrrega. Han de disposar de zona de càrrega i de descàrrega de mercaderies els usos que es relacionen tot seguit:

  a) El comerç de superfície total superior a 300 m^2.

  b) La indústria urbana que, per les seves característiques, ho requereixi.

  c) La indústria aïllada i separada del nucli del poble.

  d) Els magatzems de superfície superior a 200 m^2.

  e) Tot allò que, en consideració a les seves característiques, estimi necessari l'Ajuntament d'Alella.

4.3. Els sorolls i les vibracions.

- Les molèsties per sorolls i per 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. El risc d'incendi (la càrrega de foc ponderada).

- Les activitats es classificaran d'acord amb el nivell de risc intrínsec de les instal·lacions, segons el risc d'incendi que presentin, i segons la càrrega de foc ponderada.

- La determinació de les condicions de protecció contra incendis es realitzarà d'acord amb la legislació i amb la normativa que sigui d'aplicació en la tramitació de cada expedient. En aquelles activitats en què 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4.5. Les 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. La contaminació atmosfèrica.

- Es defineix com a una activitat potencialment contaminant 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.

- La classificació de les activitats segons la contaminació atmosfèrica serà en aplicació de la legislació i de la normativa que siguin d'aplicació en la tramitació de cada expedient.

4.7. Les aigües residuals.

- S'establiran per ordenança les condicions que hauran de complir els abocaments d'aigües residuals a la xarxa de clavegueram municipal, pel que fa a les instal·lacions de pretractament, de depuració, de llicència d'abocament, de llicència de connexió, etc.

- L'ordenança municipal establirà les condicions que hauran de complir per descarregar directament o indirectament a la xarxa de clavegueram o a les instal·lacions del sistema de sanejament, els abocaments de característiques o de concentració instantània de contaminants.

- Caldrà aplicar allò regulat en aquestes Normes urbanístiques, en particular al Sòl no urbanitzable i als sectors de planejament.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4.8. El risc d'explosió.

- Cal aplicar la legislació sectorial que regula el risc d'explosió en la tramitació de cada expedient. Això no obstant, el Pla d'ordenació urbanística municipal considera activitats amb risc d'explosió aquelles que compleixin alguna de les característiques següents:

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

  - Processos endotèrmics.

  - Processos que utilitzin substàncies combustibles de grau de perillositat alta o mitjana i/o que tinguin risc de generació d'un volum apreciable d'atmosfera inflamable, a pressió i a 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 utilitzin 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 amb una compartimentació de, com a mínim, EI-120 en el cas de processos físics, i EI-240 en el cas de processos químics.

4.9. 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

Tot seguit, s'adjunten els articles d'aquestes 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 efecte de garantir els nivells d'urbanització sostenible.

Article 128. Reserva d'espais públics per a aparcaments

Els plans parcials en Sòl urbanitzable, i els plans de millora urbana i els plans especials en Sòl urbà i en 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, 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'haurà 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'article esmentat.

Article 130. Previsió mínima de places d'aparcament obligatòries

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal determina el nombre mínim de places d'aparcament, en funció dels usos i del sostre permesos en cada zona, i s'adopten com a referència mínima les fixades pel Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada. Les places mínimes d'aparcament de vehicles estaran adaptades a les regulacions específiques següents:

1. Ús d'habitatge plurifamiliar i d'habitatge unifamiliar.

   En les qualificacions amb les claus 8, 10 i 11, quan es realitzin actuacions per a la construcció d'edificacions de nova planta, per al canvi d'usos, per a l'ampliació d'usos o per a la rehabilitació integral, caldrà reservar les places d'aparcament necessàries 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, de canvi d'usos, d'ampliació d'usos o de rehabilitació integral, sempre que es justifiqui la impossibilitat de disposar de les places d'aparcament al mateix solar de l'edifici nou o transformat de manera integral. En la resta de situacions caldrà incorporar les places d'aparcament al mateix solar en què s'emplacin les noves entitats registrals o els usos transformats.

   A la qualificació amb la clau 10. Nucli antic, es preveu l'excepció de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament dins del mateix solar, sempre que siguin edificacions preexistents d'un màxim de 3 habitatges o de menys de 300 m^2 construïts.

   Amb caràcter 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, per a motocicletes i per a bicicletes. Les dimensions mínimes de les places de turismes seran a raó d'un mínim de 4,60 m x 2,30 m útils per plaça.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

- 1,50 places d'aparcament per habitatge. L'arrodoniment decimal es farà per l'enter superior.
- 1 plaça per cada 100 m^2 de sostre construït o fracció destinats a l'ús d'habitatge.

2. Ús comercial.

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

Els comerços o les agrupacions comercials de més de 1.200 m^2 de superfície de venda han de disposar d'un moll o d'un espai mínim de 3 m x 8 m de càrrega integrat en la instal·lació o situat en terrenys edificables del mateix solar. Per cada 1.200 m^2 addicionals de superfície de venda o fracció cal augmentar en 1 el nombre de molls o d'espais de càrrega i de 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 de 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 en què hi ha previsió d'usos comercials, caldrà realitzar les reserves de places de 3 m x 6 m a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies, següents:

- Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m^2 de superfície de venda.
- Ús d'oficines: 1 plaça per cada 1.200 m^2 de sostre.

3. Ús d'oficines i de serveis, públics o privats.

- 1 plaça per cada 100 m^2 o fracció de superfície construïda.

4. Ús d'hotel, de residència i de similars.

- 1 plaça per cada 3 habitacions, en establiments de 4 i de 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. Ús de restauració.

- 1 plaça per cada 60 m^2 o fracció de superfície construïda.

6. Ús recreatiu.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

7. Ús industrial.

   - 1 plaça per cada 100 m^2 o fracció de superfície construïda per a indústries de més de 500 m^2.

8. Ús de magatzem.

   - 1 plaça per cada 300 m^2 de superfície construïda, fins a un màxim de 15 places.

9. Ús de clínica, de sanatori i d'hospital.

   - 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^2 construïts.

   El càlcul del nombre de places d'aparcament s'obtindrà del sumatori que resulti d'aplicar 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, només 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 podran adquirir en una finca propera i es podrà presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel Pla d'ordenació urbanística municipal. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, a la casa d'obra nova o a d'altres usos que les precisin.

   Quan, per les condicions de la parcel·la, per la ubicació en la trama urbana o per tractar-se d'un edifici inclòs en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, hi hagi impossibilitat d'encabir les places d'aparcament obligatòries previstes pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Causes tècniques.

   Quan, per raons tècniques acreditables i acreditades, tals com aqüífers, 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 es podrà presentar còpia registral de la titularitat de les places requerides pel Pla d'ordenació urbanística municipal. Les places d'aparcament adquirides s'hauran de vincular a la finca registral de l'habitatge, a la casa d'obra nova o a d'altres usos que les precisin.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

La impossibilitat d'implantar o de vincular el nombre de places d'aparcament requerides per qualsevol dels procediments previstos en els articles 130 i 131 d'aquestes Normes urbanístiques, comportarà la limitació en el nombre d'habitatges o d'establiments d'un edifici, en compliment de les ràtios fixades en l'article 130 d'aquestes Normes urbanístiques.

La regulació i el procediment aplicats per a la vinculació de les places d'aparcament mínimes requerides als habitatges seran els mateixos per als edificis mixtos 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 la 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 i 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 a les plantes soterrani.

2. Als garatges i als 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, com a mínim 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, sens perjudici del compliment del Codi d'accessibilitat o de la legislació sectorial d'aplicació.

Article 133. Seccions mínimes, vials i voreres

1. Per tal de promoure i de facilitar els desplaçaments a peu les voreres dels nous carrers, en Sòl urbanitzable i en Sòl urbà no consolidat, han de tenir una amplada útil mínima de 2 m i, excepcionalment, d'1,50 m en la qualificació amb la clau 10. Nucli antic.

2. La reurbanització de carrers de menys de 7 m d'amplada s'ha de realitzar, llevat que hi ha hagi una justificació que ho desaconselli, amb calçada única de convivència, respectant sempre una amplada útil mínima d'1,20 m en tot el seu recorregut. En aquesta amplada mínima d'1,20 m no es poden col·locar desnivells, arbres, o altres elements del mobiliari urbà que suposin un obstacle per 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 els 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 m, i es constituiran espais de descans amb pendent màxim del 2% que continguin, com a mínim, un cercle de 2,50 m per cada 20 m.

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%.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 135. Guals, mobiliari urbà i elements de senyalització

1. Els guals per a vianants han de complir la normativa relativa a la supressió de barreres arquitectòniques.

2. La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat al Codi d'accessibilitat.

3. Els usos provisionals a les voreres no poden reduir les amplades útils mínimes fixades en el Codi d'accessibilitat.

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 m 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^2 de superfície de venda.

   b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m^2 de sostre.

Article 137. Passos de vianants

1. Per tal de reduir la sinistralitat viària, de contribuir a la pacificació del trànsit i de la preferència dels recorreguts i dels itineraris de vianants, caldrà prioritzar els passos de vianants sobreelevats, especialment quan concorrin les condicions següents:

   a) Que no estiguin situats en una carretera, excepte si es tracta d'una travessera.

   b) Que no hi hagi una regulació semafòrica dels passos.

   c) Que els passos de vianants formin part d'un itinerari principal.

   d) Que la intensitat mitjana diària sigui inferior a 3.000 veh/dia, i que la intensitat d'hora punta no superi els 300 veh/hora.

   e) Que la intensitat mitjana diària de vehicles pesants sigui inferior a 300 veh/dia.

   f) Que el nombre de carrils de circulació a creuar sigui inferior a 3.

2. En el cas que la intensitat mitjana diària o que el nombre de carrils ho desaconsellin i que, 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 dels passos de vianants, bé amb l'increment d'embornals, bé amb la inclusió d'elements longitudinals de drenatge per sota dels propis passos.

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

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ PARTICULAR DE L'ÚS RESIDENCIAL

Article 139. Superfície mínima d'habitatge segons el domini i el tipus de promoció

1. D'acord amb el tipus o amb el domini de propietat sobre l'habitatge a construir aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a superfícies mínimes construïdes, les següents:

   a) Habitatge lliure: comprèn els habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m^2 de superfície útil, llevat de les regulacions específiques que estableixi cada qualificació urbanística.

   b) Habitatge protegit de règim general: comprèn els habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 36 m^2 de superfície útil, d'acord amb la superfície mínima regulada pel Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

   c) Habitatge protegit de règim concertat: comprèn els habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 50 m^2 de superfície útil.

   d) Habitatge protegit de règim assistencial i de promoció pública: comprèn els habitatges amb un mòdul de superfície no inferior a 36 m^2 de superfície útil, d'acord amb la superfície mínima regulada pel Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat, destinats a lloguer de joves i a la gent gran, i la seva iniciativa de promoció i la seva propietat seran sempre públiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 140. Funció i contingut social del dret de propietat

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

Article 141. Exercici del dret de propietat

1. En el marc de la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i valoracions, les facultats urbanístiques del dret de propietat s'exerciran sota el principi de la seva funció social i dins dels límits i amb el compliment dels deures imposats per la legislació urbanística vigent i per les regulacions que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. És requisit inexcusable 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, així com pel planejament posterior i les 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 no s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats en contra del contingut de la legislació urbanística vigent, és a dir, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, ni d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, del planejament derivat o de les ordenances que el desenvolupin.

4. L'ordenació de l'ús dels terrenys i de les construccions prevista en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 la matèria, com és el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, el Reglament que la desenvolupa i la legislació urbanística vigent.

5. La propietat dels diferents béns, edificacions, urbanitzacions, carrers i passatges privats, finques, solars, rètols 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 de 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 d'Alella, 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 d'Alella podrà fixar les mesures adients per al 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 el cas que no sigui compatible amb l'aprofitament urbanístic atribuït pel planejament, s'haurà de expropiar l'immoble referit.

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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, i el títol segon del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es defineix a través de la classificació del sòl i de la qualificació del sòl. El Pla d'ordenació urbanística municipal podrà utilitzar, indistintament, els conceptes "règim del sòl" i "classificació del sòl" per distingir entre el Sòl urbà, el Sòl urbanitzable i el Sòl no urbanitzable, i les altres subclassificacions que es detallen en els articles següents.

Article 143. Classificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Sòl urbanitzable i en Sòl no urbanitzable, d'acord amb el que estableixen l'article 24 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 7 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

2. Dins del Sòl urbà, ateses les condicions establertes en els articles 30 i 31 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 5 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, el Pla d'ordenació urbanística municipal distingeix entre el Sòl urbà consolidat i el Sòl urbà no consolidat.

3. D'altra banda, dins del Sòl urbanitzable, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, preveu dues categories de sòl que corresponen al Sòl urbanitzable delimitat i al Sòl urbanitzable no delimitat. El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella classifica els dos sectors delimitats de Sòl urbanitzable delimitat.

   El Sòl urbanitzable delimitat es transforma en Sòl urbà per mitjà dels procediments establerts en l'ordenament urbanístic, i sempre són necessaris 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 de la sèrie P.1. *Règim del sòl*, a escala 1:5.000.

5. La regulació de cadascuna de les classes de sòl abans esmentades i de les seves categories respectives es determina al capítol 2 del títol III d'aquestes Normes urbanístiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 144. Qualificació del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal qualifica el sòl en zones i en 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 dels sistemes, i la localització indicativa de les zones preferents a detallar i els sistemes inclosos en sectors de planejament s'especifiquen als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i als plànols de les sèries P.5 i P.7, pel que fa als sectors de Sòl no urbanitzable.

3. La regulació detallada de cadascuna de les zones i dels sistemes s'estableix al títol IV. *Qualificació del sòl. Regulació dels sistemes*, al títol V. *Regulació del Sòl urbà*, al títol VI. *Regulació del Sòl urbanitzable*, i al títol VII. *Regulació del Sòl no urbanitzable*, d'aquestes Normes urbanístiques, pel que fa a la regulació de les zones.

4. Les diferents qualificacions de sòl i les seves claus són les següents:

   Zones en Sòl urbà i en Sòl 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 pel planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal.

       8c Casa amb jardí específica definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

     9 Dotacions:

       9a Dotacions privades d'interès comunitari.

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

       9c Dotacions privades d'interès comunitari, benzinera i aparcament.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

10 Nucli antic:

10a Nucli antic. Alineació a vial.

10b Nucli antic. Alineació de pati tradicional a mantenir.

10c Nucli antic. Edificació específica.

10d Nucli antic. Edificació específica dins d'un sector o d'un polígon del Pla d'ordenació urbanística municipal.

10e Nucli antic. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

11 Volumetria definida:

11a Volumetria definida. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

11b Volumetria definida pel Pla anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

11c Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

11chp Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

11hp Volumetria definida per a habitatge en règim de protecció pública.

11d Volumetria definida dins d'un sector o d'un polígon del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

14 Industrial:

14a Industrial consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

14b Industrial aïllada intensiva.

14d Industrial d'edificació específica, en sector o en polígon del Pla d'ordenació urbanística municipal.

16 Productiu. Oficines, comercial i de serveis:

16a Productiu aïllada d'usos singulars o mixtos.

16b Productiu alineada a vial d'usos singulars o mixtos.

16c Productiu, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

16d Productiu d'edificació a definir, en sector o en polígon del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Zones en Sòl no urbanitzable:

22 Sòl agrícola d'especial protecció.

23 Sòl forestal.

PEIN. Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs:

1 PEIN. Forestal.

2 PEIN. Forestal de recuperació.

3 PEIN. Zona agrícola i d'espais oberts.

4 PEIN. Zona de regulació especial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

Article 145. Estructura general del territori i sistemes urbanístics

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Pla d'ordenació urbanística municipal i, com a tals, elements de l'estructura general, els sistemes i les 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 el 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 legislació d'expropiacions.

Article 146. Zones

1. Les zones corresponen a les superfícies de sòl destinades per l'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 manera específica a cadascuna d'elles.

2. Les zones que integren l'estructura general en Sòl urbà i en Sòl urbanitzable són el resultat de superposar en el territori els usos globals i la tipologia de les edificacions existents o proposades.

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 del municipi d'Alella apareix com a motiu supletori la preservació i la 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 règim de sòl pot complementar-se amb la divisió en diferents subzones.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 147. Determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre qualificació urbanística

1. En Sòl urbà, el Pla d'ordenació urbanística municipal precisa l'ordenació física de manera detallada de les diverses zones i sistemes, i conté les determinacions fixades als articles 58.2 a 58.6 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i als plànols d'ordenació.

2. En Sòl urbanitzable delimitat, el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 de l'edificació, tal com estableix l'article 58.7 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 21.3 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

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

3. En Sòl urbanitzable no delimitat, el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. El Sòl no urbanitzable es qualifica en zones i en sistemes, i estarà subjecte a les limitacions que estableixen els articles 47 a 51 i 58.9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 12 a 15 i 21.4, respectivament, de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i l'article 20 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 en 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 dels deures genèrics que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal, mitjançant la classificació del sòl.

2. S'entén per sistemes el conjunt d'elements d'interès general que, relacionats entre si, configuren l'estructura general i orgànica del territori i són determinants per assegurar el desenvolupament i el 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 d'aquestes i que es recullen als articles corresponents d'aquestes Normes urbanístiques.

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, atesa la seva important contribució a l'hora d'assolir els objectius del planejament relatius a infraestructures de comunicacions, a equipaments comunitaris, a serveis tècnics i a espais lliures en general.

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals dels sistemes, sens perjudici del que estableixi de manera més específica la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries que afectin 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 s'indica 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 amb 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 Sòl urbà i en Sòl urbanitzable s'identifiquen amb la clau alfanumèrica corresponent entre parèntesi (*N*) aquells sistemes que tenen caràcter indicatiu.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 151. Identificació dels sistemes

1. Els sistemes previstos per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i les seves claus identificatives són les següents:

   - Sistema per a a la mobilitat:

     - Sistema viari (clau 1).

   - Sistema d'espais lliures:

     - Sistema d'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 d'aparcaments i de serveis tècnics (clau 3).

   - Sistemes de protecció:

     - Sistema hidrogràfic (clau 2).

     - Sistema de 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 casos següents:

   - Quan així ho determinin el Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament derivat que el desenvolupi.

   - Quan el sistema en qüestió estigui en funcionament abans de l'aprovació inicial del Pla d'ordenació urbanística municipal, i la seva titularitat i objectius siguin concordants amb les determinacions assenyalades per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

   - Quan estiguin pendents de cessió obligatòria o d'expropiació.

3. La titularitat pública no exclou la possibilitat de la gestió privada del domini i de l'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 manera de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 153. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal respecte dels sistemes generals

1. El desenvolupament de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal sobre els sistemes es podrà fer mitjançant plans parcials, quan aquests estiguin relacionats amb sectors de Sòl urbanitzable, o mitjançant 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 urbanístiques, i d'acord amb la legislació urbanística vigent.

2. Els terrenys qualificats com a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, o per expropiació forçosa, llevat dels casos en què el Pla d'ordenació urbanística municipal determini la condició o la titularitat privada del sistema d'equipament.

3. El cost d'adquisició d'aquests terrenys i l'execució dels sistemes podran ser repercutits segons sigui procedent entre els propietaris afectats del sector de planejament o del polígon d'actuació urbanística, 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, a un barri o a 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 Pla d'ordenació urbanística municipal.

5. Independentment de la tramitació i de l'aprovació d'aquells instruments de planejament i/o d'execució que es requereixen per al desenvolupament i la implantació dels sistemes, les construccions, les instal·lacions, les edificacions i altres activitats que puguin situar-se, d'acord amb aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, en els sòls qualificats de sistema i en les zones adjacents de protecció de sistemes estaran subjectes, en qualsevol cas i sens perjudici d'altres autoritzacions i/o procediments que es requereixin, a l'obtenció de la llicència municipal corresponent, llevat dels 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 s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, i el Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 156. Protecció dels sistemes

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal delimita els espais lliures afectats per la protecció dels diferents sistemes com a sòls que, per la seva proximitat als sistemes i per l'afectació derivada de la legislació sectorial corresponent, no poden ser edificats o tenen restringit el seu ús.

2. Entre els diferents espais de protecció de sistemes, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal indica els següents:

   a) Protecció del sistema viari (carreteres i xarxa viària rural):

      S'estarà al que disposen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 a la 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 en sòl forestal, per garantir les franges de protecció.

   b) Protecció del sistema hidrogràfic (fonts i cursos d'aigua):

      S'estarà al que disposen aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i la legislació sectorial vigent en la matèria, a més 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 Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada ús i tipologia i, pel que fa als cementiris, s'hauran de respectar les limitacions establertes en l'informe emès sobre el Pla d'ordenació urbanística municipal pels organismes i per les 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 a les regulacions concordants.

3. Els espais de protecció de sistemes podran ser utilitzat per al pas d'infraestructures i de vials, sempre que 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 que tinguin l'autorització de l'Administració competent o titular del sistema.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

CAPÍTOL 3. SISTEMA DE COMUNICACIONS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES

Article 157. Definició

1. El sistema per a la mobilitat inclou aquells sistemes que conformen la xarxa de comunicacions del territori.

2. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals del sistema de comunicacions, sens perjudici de l'aplicació del que estableixi, de manera més específica, la legislació sectorial que afecti aquests sistemes, la qual serà d'aplicació preferent al Pla d'ordenació urbanística municipal.

3. Els sòls destinats pel Pla d'ordenació urbanística municipal a sistema de comunicacions s'inclouen en una de les categories següents:

   - Sistema viari.

   - Infraestructures de mobilitat, d'aparcament de vehicles, d'heliports i d'altres.

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA VIARI

Article 158. Regulació

El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 situats a la calçada o a la vorera, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i han de garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adient dins del terme municipal d'Alella.

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

Article 160. Tipus de vies

El Pla d'ordenació urbanística municipal inclou els tipus de vies següents:

1. La xarxa viària territorial, que està conformada per les vies que creuen el terme municipal d'Alella. 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 carretera comarcal C-32.

2. La xarxa viària rural, que fa referència a la xarxa de camins tradicionals i a les pistes forestals que es troben en l'àmbit del Sòl no urbanitzable, així com a les denominades "vies verdes", als camins d'itineraris preferents o de recorregut paisatgístic que articulen peces d'equipaments, o als 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, que es poden situar en sòls destinats a aquesta finalitat dins de la via o a la vorera. 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 en solars d'ús específic amb parcel·les independents de titularitat publica o privada, es qualificaran de sistema de serveis tècnics, amb la clau 3.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 161. Titularitat

1. El sòl qualificat de sistema viari, tant general com local, serà generalment de titularitat pública, amb les excepcions que s'esmenten a continuació.

2. La xarxa viària rural secundària o terciària que sigui de propietat privada abans de l'aprovació d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal podrà mantenir el mateix règim de propietat, però afectat a l'ús públic i a l'expropiació, si escau.

   En el cas que s'hagi d'expropiar un camí rural dels definits pel Pla d'ordenació urbanística municipal aquest actuarà com a instrument legitimador, si bé caldrà tramitar el Pla especial corresponent 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 urbanístiques 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 disposicions urbanístiques o especials corresponents.

4. Els plans especials o els projectes d'urbanització que s'elaborin per a l'execució o el condicionament i la millora de la xarxa viària podran precisar i adequar les alineacions i les 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 Pla d'ordenació urbanística municipal.

5. En Sòl urbà els plans de millora urbana, i en Sòl urbanitzable els plans parcials urbanístics ajustaran la xarxa viària necessària per al seu desenvolupament, d'acord amb les determinacions fonamentals del traçat dels plànols d'ordenació de les sèries a escales 1:2.000 i 1:1.000, respectivament. Els plans parcials urbanístics no podran disminuir, en cap cas, la superfície i la secció de la xarxa viària que disposa el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 estableixen els articles 256 i 257 del títol VII. *Regulació del Sòl no urbanitzable*, d'aquestes Normes urbanístiques, i allò que determinin els plans especials que es redactin en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.

7. Tot solar en Sòl urbà o finca en Sòl no urbanitzable han de tenir accés independent des de la via pública o des del sistema viari, i no s'admeten accessos a finques o a solars urbans des de l'espai lliure. Els solars o les finques sense aquest accés perden la seva condició fins que l'assoleixin pels procediments legals establerts per la legislació sectorial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 regularan 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 del sòl forestal amb aquells usos orientats al lleure, al passeig i a l'esport.

   El Pla d'ordenació urbanística municipal dibuixa la xarxa viària rural i les franges de protecció als plànols de la sèrie P.3. *Qualificacions en Sòl no urbanitzable*, a escala 1:5.000, i als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i 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. *Regulació del Sòl no urbanitzable*, d'aquestes Normes urbanístiques. S'hi estableixen l'amplada, les franges de protecció, i les separacions de diferents a vies rurals i a d'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 de la sèrie P.7., amb diferents colors i amb línia discontínua, tal com segueix: xarxa viària rural principal [color vermell]; xarxa viària rural secundària [color marró]; 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 hauran d'estar convenientment senyalitzats.

3. La xarxa viària urbana.

   a) Ús dominant: comunicacions. Trànsit rodat, de vianants i d'aparcament en superfície.

   b) Usos compatibles: serveis tècnics vinculats al viari i a l'aparcament en el subsòl.

      - 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.

      - 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 d'Alella podrà acordar l'ús preferent de vianants en determinades vies de la xarxa urbana, amb limitacions a l'ús de vehicles, de manera singular, a través de l'execució del planejament, o redactant l'instrument de planejament o de projecte escaient.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Els aparcaments.

   a) Ús dominant: comunicacions. Aparcament de vehicles.

5. La xarxa viària dels complements de la 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 Sòl urbanitzable i en Sòl no urbanitzable els plànols d'ordenació reflecteixen la línia d'edificació respecte de la vialitat, d'acord amb el que estableixen els informes emesos previs a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 són regulats a la documentació gràfica del Pla d'ordenació urbanística municipal, se situarà fora de les franges d'expropiació i, respecte de la línia blanca de la vorera, a les distàncies següents:

   a) 50 m a l'autopista C-32, del Maresme.

   b) 25 m 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, es mantindrà, tal com es grafia en els plànols d'ordenació. En Sòl urbà consolidat i en Sòl urbà 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 defineixen 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'esplanació, a una distància de 100 m en les autopistes i en les vies preferents, de 50 m en les carreteres convencionals de la xarxa bàsica i de 30 m en la resta de carreteres de les altres xarxes, mesurats des de les arestes esmentades. Mentre no es redactin els plans parcials corresponents 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 del qual depengui el vial.

4. Els nous vials, les millores o els condicionaments de vials ja existents s'hauran de projectar i de construir amb les condicions següents:

   - Que no afectin els elements identificats com d'interès per al medi natural i per al paisatge a l'informe ambiental i, en concret, les arbredes i qualsevol altre element que es consideri enclavament d'interès.

   - Que respectin al màxim els cursos d'aigua i, en qualsevol cas, s'ajustin al que disposen els articles corresponents al sistema hidrogràfic.

   - Que 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 el cas que s'afectin, aplicant mesures de permeabilitat del vial en aquells punts que interceptin possibles connectors.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Que redueixin l'impacte paisatgístic i que 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 a més, un estudi de l'impacte ambiental eventual 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 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 en els condicionaments de vials de la xarxa bàsica ja existents, cal tractar els acabaments 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 amb vegetació autòctona, entre altres aspectes per tal d'assegurar aquesta transició amb l'entorn natural i per tal de procedir amb els marges, els talussos i els desmunts, tal com regulen els articles corresponents del Pla d'ordenació urbanística municipal.

7. En els sòls compresos en la franja de reserva viària no s'admetrà la construcció de cap mena d'edificació ni el moviment de terres. Els terrenys de la franja de reserva inclosos en àmbits de planejament que siguin necessaris 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 *Norma 3.1-IC. Traçat, de la instrucció de carreteres*, i amb la *Instrucció per al disseny i projecte de rotondes*, de la Generalitat de Catalunya. En cap cas no s'admetran rotondes partides ni, en general, les interseccions en creu. Únicament s'admetran en trams de travessera interna del municipi d'Alella, aquelles interseccions en creu en què es justifiqui la necessitat per la configuració de la trama urbana.

9. El planejament derivat dels àmbits confrontants amb carreteres i els projectes d'urbanització corresponents 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 31 de maig, d'ordenació ambiental de enllumenament 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 la seguretat viària en les zones adjacents a les carreteres. Totes les activitats hauran de complir amb tot allò que estableix el Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i s'adapten els seus annexos.

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, comprès 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 dins 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, comprès entre l'autopista C-32 i la carretera N-II, hauran d'obtenir l'autorització de la Diputació de Barcelona.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 165. Publicitat

La col·locació de rètols o d'altres suports i mitjans de publicitat o de 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'ESPAIS LLIURES

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS COMUNES

Article 166. Definició

1. El sistema d'espais lliures inclou aquells sòls localitzats estratègicament en diferents àrees del municipi d'Alella 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 a vianants.

   També formarien part dels espais lliures de referència al municipi d'Alella, tot i que no tenen la qualificació corresponent, els àmbits de protecció ambiental i paisatgística que es dibuixen a la documentació gràfica, atès l'objectiu del Pla d'ordenació urbanística municipal perquè es conservin 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 dels ciutadans, alhora que determina la imatge final de la població i de l'entorn no urbanitzat.

3. Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal destina a Sistema d'espais lliures s'inclouen dins d'alguna de les qualificacions següents:

   - Sistema d'espais lliures (clau 4).

   Dins de la qualificació de Sistema d'espais lliures (clau 4) es distingeixen tres categories que es consideren subsistemes, els quals podran ser detallats pel planejament general o derivat. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix una regulació normativa d'aquests subsistemes, tot i que inicialment els qualifica com a Sistema d'espais lliures (clau 4).

Article 167. Regulació

El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les determinacions generals del sistema d'espais lliures, sens perjudici d'allò que estableix, de manera més específica, la legislació sectorial vigent en cadascuna de les matèries respectives que afectin aquest sistema.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ SEGONA. SISTEMA D'ESPAIS LLIURES

Article 168. Definició i identificació

1. Formen el Sistema d'espais lliures urbans tots els parcs, els jardins, els verds i els passejos lineals, les places, i tot l'espai verd públic situat en Sòl urbà o en Sòl 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 i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs*, que el planejament urbanístic hagi qualificat com a Sistema d'espais lliures públics, en cap cas no poden ser objecte d'usos o de 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 sobre l'avinguda del Mil·lenari, confrontant amb el terme municipal de Tiana.

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

S'identifiquen els subsistemes següents, que es podran establir i regular mitjançant un pla especial dels espais lliures locals. El Pla d'ordenació urbanística municipal els qualifica amb la clau 4 i són els següents:

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

   Són espais verds urbans de dimensions mitjanes (menors de 10.000 m^2) destinats a l'esbarjo de la població. Aquests espais poden presentar components de vegetació complexos (entapissats, arbustos, praderies, arbrat, etc) i elements de mobiliari i d'enllumenament. 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 de neteja periòdiques.

2. Parcs urbans (subclau 4p):

   Són espais de grans dimensions (majors de 10.000 m^2), 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 mitjana.

3. Espais forestals de transició amb la trama urbana (subclau 4f):

   Són 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 Sistema d'espais lliures (clau 4) serà de titularitat pública.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 urbanístiques o, si escau, els fixats mitjançant el Pla parcial urbanístic, el Pla de millora urbana o el Pla especial urbanístic corresponents.

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 urbanístiques.

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, sociocultural 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 d'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 les instal·lacions al servei dels usos admesos dins dels parcs, dels jardins i de les places urbans hauran de complir les determinacions següents:

   a) S'admeten les edificacions i les instal·lacions descobertes per a la pràctica esportiva o de jocs infantils que ocupin menys del 10% de la superfície total de la zona verda. Les edificacions per a aquest ús ocuparan com a màxim 30 m^2 i, en cap cas, no superaran l'alçada de 3,50 m. Així mateix, s'admet la implantació de petites edificacions destinades a la conservació i al manteniment dels espais lliures quan tinguin una superfície superior a 1.000 m^2, els quals ocuparan una superfície màxima de 9 m^2 i tindran una alçada màxima de 3 m. Totes les construccions admeses en aquest apartat han de tenir un tractament integrat i específic, d'acord amb el seu entorn o amb la tipologia d'espai lliure. Un futur pla especial específic dels espais lliures del municipi d'Alella podrà determinar una ordenació més precisa i detallada d'aquestes edificacions i instal·lacions descobertes però, mentre no estigui aprovat, serà d'aplicació la regulació d'aquest paràgraf.

   b) Aquestes instal·lacions no perjudicaran la qualitat de la jardineria i de l'arbrat, ni limitaran els recorreguts interns i a través dels parcs.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

S'admet la possibilitat de llums i de 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'ordenarà d'acord amb els requisits següents:

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

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

- Sempre que sigui possible, s'ordenarà l'estacionament vinculat als espais lliures en la superfície qualificada com a sistema viari i, en cap cas, les zones d'estacionament a l'aire lliure dins d'un espai lliure no superaran 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 casos següents:

- Quan l'espai qualificat respongui funcionalment i formalment a una plaça o a un espai públic on sigui compatible l'ús proposat.

- Quan la construcció de l'aparcament garanteixi un espai suficient, d'un gruix d'1 m 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 respondran 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) Adaptar-se a les condicions concretes del lloc: orientació; exposició al sol; dimensió, etc. L'accés a les parcel·les i a les edificacions privades en cap cas no comportarà una pèrdua de la qualitat i de la quantitat de sòl d'aquest subsistema. L'Ajuntament d'Alella establirà els casos concrets en els quals no s'admetrà l'accés als habitatges i a les 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 paisatgísticament en l'entorn. L'alçada màxima d'aquestes edificacions serà de 6 m i amb una única planta útil. La instal·lació d'elements construïts corresponents a altres sistemes s'ubicarà en els espais qualificats com a Sistema de serveis tècnics o com a Sistema d'equipaments comunitaris.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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

a) Estar ben adaptades a les condicions climàtiques del medi. Preferentment, seran espècies autòctones i/o xeròtiques.

b) Estar ben adaptades a les condicions particulars del medi físic: orientació; pendent; il·luminació; vent; cobertura del sòl; tipus de sòl, etc.

c) Estar ben adaptades a l'espai disponible, tant en el moment de la seva implantació com tenint en compte el seu desenvolupament futur.

d) Afavorir la biodiversitat dins de l'espai urbà.

e) Tenir requeriments de manteniment mínims.

f) No es podrà recórrer a espècies invasores, sobretot les al·lòctones.

g) 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 als passejos arbrats.

Subsistema de parcs urbans (subclau 4p):

Aquests espais seguiran pautes i condicions d'ordenació similars a les esmentades 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 condicions següents:

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

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

- Els espais actualment erosionats o amb risc d'erosió han de ser tractats, bé per aturar-la, 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 criteris següents:

- La recuperació i la millora dels hàbitats, si bé s'hi admet la creació i el manteniment d'espais oberts.

- La 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- La redacció d'un projecte tècnic de la proposta i de les intervencions a efectuar. Aquests indrets s'adequaran amb elements discrets de senyalització o amb 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, etc).

- La minimització dels moviments de terres, evitant les intervencions agressives vers 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 d'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 d'aigua de boca no formaran part del Domini Públic Hidràulic.

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 Domini Públic Hidràulic serà de titularitat pública.

2. No obstant el que s'estableix al punt primer d'aquest article, les mines i els safarejos que serveixen a particulars conservaran la seva titularitat, sempre que segueixin realitzant la seva activitat privada d'acord amb l'ús dominant pel qual tenen la autorització administrativa corresponent de l'Administració competent. En el 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 un pla especial.

Article 175. Règim general

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal engloba el Sistema hidrogràfic dins dels sistemes de domini públic i ateses les seves característiques físiques i geogràfiques, d'acord amb l'ús hidrogràfic predominant, i en alguns supòsits ja consolidats pot ser compatible amb els espais lliures o amb la vialitat. Conseqüentment, no tindrà la consideració de zona verda, a l'efecte del que estableix l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús i la conservació de les instal·lacions d'ordenació dels torrents i de les rieres s'observarà allò que disposen aquestes Normes urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents que es puguin establir mitjançant planejament especial, sens perjudici d'allò que determinin altres administracions amb competències en aquesta matèria.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 176. Condicions d'ús

1. Ús dominant: espais lliures, d'acord amb el que estableix l'article dels paràmetres comuns d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Usos compatibles: els necessaris per complir 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, llevat de les instal·lacions al servei del sistema corresponent.

2. D'acord amb l'article 6 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, els marges de les lleres públiques estan subjectes, en tota la seva extensió longitudinal, a les condicions següents:

   a) A una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic. Aquesta zona té les finalitats establertes a l'article 7.1 del Reglament del Domini Públic Hidràulic. Qualsevol actuació dins seu restarà sotmesa a allò especificat a l'article 7.2 del Reglament del Domini Públic Hidràulic. Les autoritzacions per a les plantacions d'espècies arbòries en aquesta zona requeriran una autorització administrativa prèvia.

   b) A una zona de policia de 100 m 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 Reglament del Domini Públic Hidràulic. Per realitzar obres en la Zona de Policia de Lleres caldrà disposar de l'autorització prèvia corresponent (caldrà tramitar un expedient davant l'Agència Catalana de l'Aigua i obtenir l'autorització corresponent), llevat que el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 previsions oportunes formulades a l'efecte. En tot cas, s'establirà el previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglament del Domini Públic Hidràulic.

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

3. De manera expressa, es prohibeixen els moviments de terres i les desforestacions dels marges. Amb caràcter general, es garantirà la conservació de la vegetació autòctona de ribera, així com les seves condicions per a la seva regeneració i millora.

4. La instal·lació de conduccions de manera subterrània haurà d'assegurar la continuïtat de les condicions naturals i la netedat i no contaminació de les capes freàtiques, i requerirà llicència municipal i autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

5. Les administracions públiques competents per raó de la matèria estabiliran les mesures d'intervenció adequades per a la realització dels projectes de sanejament i de canalització dels torrents i de les 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 Pla d'ordenació urbanística municipal ho prevegi expressament o s'estimi pertinent.

6. Les rases que es realitzin per a la conducció de l'aigua vinculades a les activitats agrícola o forestal no formaran part del Sistema hidrogràfic. No obstant això, en la seva execució es garantirà el sistema natural del recorregut dels vessaments d'aigua, de manera que les actuals conques de rieres, els torrents i les fondalades no es vegin afectades pels possibles canvis de superfície de recepció.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

7. La totalitat de lleres de desguàs tenen una zona de servitud de 4 m d'amplada a banda i banda, 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 espai de 50 cm, com a mínim.

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

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 178. Definició i tipus. Identificació

1. Aquest capítol comprèn la regulació del Sistema d'equipaments públics i del Sistema de serveis tècnics, en tractar-se de sòls destinats a dotacions d'interès públic i social necessàries per raó de les característiques i de les demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

2. Els sòls que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal destina a Sistema d'equipaments públics i a Sistema de serveis tècnics s'inclouen en alguna de les categories següents:

   - Sistema d'infraestructures de serveis tècnics (clau 3).

   - Sistema d'equipaments d'usos 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 de les demandes demogràfiques i socioeconòmiques de la població.

2. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb la clau 5. *Sistema d'equipaments públics*, i amb la clau 7. *Sistema d'equipaments privats*.

3. Dins de la memòria descriptiva i justificativa i de la memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal es detalla el conjunt de sistemes d'equipaments, el domini, la superfície de sòl i els usos d'aquells que ja el tenen assignat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 180. Titularitat

1. Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal o el planejament que el desenvolupi qualifiquen 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 Pla d'ordenació urbanística municipal conservaran la titularitat privada, sempre que puguin acreditar que desenvolupen la seva activitat d'acord amb l'ús dominant pel qual aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha qualificat el sòl o l'edificació mitjançant un pla especial d'equipament privat. En el 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 l'assignació prèvia d'un ús concret i la justificació de la necessitat de la titularitat pública mitjançant un pla especial.

   Els equipaments privats no són susceptibles d'expropiació, llevat que s'afecti a ús públic la finca en qüestió, mitjançant qualsevol procediment indicat 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 manera de gestió sigui compatible amb la naturalesa de l'equipament i dels objectius d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents 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 urbanístiques.

2. Usos compatibles: aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'equipament. En aquest sentit, el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 de manteniment de la instal·lació, sempre que hi hagi un pla derivat que així ho estableixi i ho 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 Pla d'ordenació urbanística municipal fixa aquest ús com a dominant.

6. Els usos i l'aforament de cada equipament s'adequaran a les seves necessitats, al seu programa funcional, i a la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 5 o 7, respectivament, comprèn els usos següents:

- Públic i administratiu: Ajuntament, jutjats, Administració, etc.
- Educatiu i docent: llars d'infants, escoles, instituts, universitats, acadèmies, etc.
- Sanitarioassistencial: residències geriàtriques, centres sanitaris, hospitals, etc.
- Esportiu: poliesportius, piscines, camps de futbol, pistes esportives, etc.
- Cívic i cultural: casals, sales polivalents, teatres, cinemes i similars, biblioteques, museus, arxius, etc.
- Serveis, transport i aparcament: magatzems municipals, estacions d'autobusos, estacions de ferrocarril, etc.
- Religiós: esglésies, capelles, ermites, centres de culte, etc.
- Funerari: cementiris, tanatoris, etc.
- Abastament: mercat municipal, etc.
- Lleure: esportiu, *pic-nic*, acampades, horts urbans, vinyes testimonials.

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 es 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 d'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 d'equipaments s'estableix en la regulació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable. En el cas del Sòl no urbanitzable, la regulació dels equipaments s'estableix 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 aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, les noves condicions d'implantació de cada equipament s'establiran mitjançant un pla especial que determinarà l'ordenació i els usos diferents dels existents, i a aquest pla especial s'haurà d'adaptar el projecte d'edificació posterior.

4. Els equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del pla especial corresponent 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 d'ampliació d'un mercat municipal, la superfície de venda màxima no superarà els 800 m^2.

6. Tot seguit s'estableixen, detalladament, el conjunt d'usos i les condicions d'edificació de cada equipament, en el quadre següent:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Nom, emplaçament i clau	Superfície	Edificabilitat neta màxima	Usos admesos
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS	**156.205,05 m^2 sòl**		
SÒL URBÀ	**85.299,76 m^2 sòl**		
1. Ajuntament; Plaça de l'Ajuntament, núm. 1; clau 5	309,00 m^2 sòl	3,92 m^2 sostre/m^2 sòl	Administratiu
2. Mercat - Biblioteca; Plaça de l'Ajuntament, núm. 14 (Hort de la Rectoria); clau 5	629,00 m^2 sòl	0,60 m^2 sostre/m^2 sòl	Públic i administratiu, cívic i cultural, abastament
3. Escola Fabra; Avinguda de Ferran Fabra, núm. 1; clau 5	930,00 m^2 sòl	1,22 m^2 sostre/m^2 sòl	Educatiu, cívic i cultural, públic i administratiu
4. Centre cívic; Plaça de l'Ajuntament, núm. 3; clau 5	168,00 m^2 sòl	3,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Públic i administratiu, cívic i cultural
5. Can Gaza; Avinguda de Sant Josep de Calassanç, núm. 17-25; clau 5	3.011,00 m^2 sòl	0,20 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural
6. CEIP. *Fabra*; Avinguda del Bosquet, núm. 1; clau 5	11.357,00 m^2 sòl	0,35 m^2 sostre/m^2 sòl	Docent
7. IES. *El Bosquet*; Avinguda del Bosquet, núm. 7; clau 5	12.100,00 m^2 sòl	0,31 m^2 sostre/m^2 sòl	Docent
8. Llar d'infants. *Els Pinyons*; Avinguda del Bosquet, núm. 5; clau 5	1.796,30 m^2 sòl	0,28 m^2 sostre/m^2 sòl	Docent
9. Can Calderó; Rambla d'Àngel Guimerà, núm. 66; clau 5	1.471,28 m^2 sòl	0,61 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural
10. Cal Doctor; Carrer del Doctor Mas de Xaxars, núm. 21; clau 5	3.270,00 m^2 sòl	0,50 m^2 sostre/m^2 sòl	Sense ús assignat
11. CAP; Carrer del Doctor Mas de Xaxars, núm. 28; clau 5	720,00 m^2 sòl	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Sanitarioassistencial, públic i administratiu
12. Serveis de l'Ajuntament; Torrent de Vallbona, núm. 75; clau 5	720,00 m^2 sòl	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Sanitarioassistencial, públic i administratiu
13. Fàbrica de pintures; Torrent de Vallbona; clau 5	2.182,00 m^2 sòl	0,95 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural
14. Can Lleonart; Plaça de can Lleonart; clau 5	1.164,00 m^2 sòl	0,92 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural
15. Poliesportiu. *La Vera*; Passeig de la Creu de Pedra, núm. 29-31; clau 5	4.079,00 m^2 sòl	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Esportiu
16. Piscina; Carrer de Pau Vila, núm. 5; clau 5	1.319,18 m^2 sòl	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Esportiu
17. Cementiri - tanatori; Camí Baix de Tiana, núm. 1; clau 5	2.960,00 m^2 sòl	L'existent	Funerari
18. CEIP. *La Serreta*; Carrer de Núria, núm. 28; clau 5	8.460,00 m^2 sòl	0,60 m^2 sostre/m^2 sòl	Docent
19. Escorxador; Passeig de Marià Estrada, núm. 8; clau 5	1.160,00 m^2 sòl	0,30 m^2 sostre/m^2 sòl	Públic i administratiu
20. Can Magarola; Avinguda de Sant Mateu, núm. 2; clau 5	15.841,00 m^2 sòl	0,10 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural, públic i administratiu
21. Vinya testimonial; Avinguda de Sant Mateu - Riera de Coma Clara; clau 5	5.995,00 m^2 sòl	0,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural
22. Solar; Carrer de Charly Rivel, núm. 5; clau 5	598,00 m^2 sòl	1,00 m^2 sostre/m^2 sòl	Cívic i cultural, esportiu
23. Pistes d'atletisme; Camí del Mig, núm. 31; clau 5	5.700,00 m^2 sòl	0,12 m^2 sostre/m^2 sòl	Esportiu

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Nom, emplaçament i clau	Superfície	Edificabilitat neta màxima	Usos admesos
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (pendents de cessió)	**11.432,00 m² sòl**		
24. Horts urbans can Comulada; Avinguda de Bononat de Comalada; clau 5	7.453,00 m² sòl	0,01 m² sostre/m² sòl	Cívic i cultural
25. Can Viló; Riera Fosca, núm. 16; clau 5	683,00 m² sòl	Pla de millora urbana	Pla de millora urbana
26. La Gaietana; Avinguda de Teià, núm. 6; clau 5	1.400,00 m² sòl	Pla de millora urbana	Pla de millora urbana
27. Can Segura; Carrer de la Via Gandesa, núm. 34; clau 5	1.896,00 m² sòl	0,40 m² sostre/m² sòl	Serveis municipals
SÒL URBANITZABLE	**36.562,00 m² sòl**		
28. La Serreta; Carrer de la Vinya; clau 5	2.789,00 m² sòl	Pla parcial	Sense ús
29. Fontcalda; Camí del Mig; clau 5	27.952,00 m² sòl	Pla parcial	Esportiu
30. La Miralda; Carretera d'Alella; clau 5	5.821,00 m² sòl	Pla parcial	Sense ús
SÒL NO URBANITZABLE	**22.991,29 m² sòl**		
31. Camp de futbol d'Alella; Riera de Coma Clara - carretera BP-5002; clau 5	6.035,29 m² sòl	724 m²	Esportiu
32. Zona d'equipaments de la Riera de Coma Clara; Riera de Coma Clara - carretera BP-5002; clau 5	4.758,00 m² sòl	Pla especial	Educatiu, sociocultural, serveis tècnics
33. Cementiri; Camí Baix de Tiana; clau 5	12.198,00 m² sòl	Pla especial	Funerari
SISTEMA D'EQUIPAMENTS PRIVATS	**33.155,00 m² sòl**		
SÒL URBÀ	**12.763,00 m² sòl**		
34. Camp de futbol del Masnou; Carretera d'Alella; clau 7	9.819,00 m² sòl	0,12 m² sostre/m² sòl	Esportiu
35. Església de Sant Feliu; Plaça de l'Església, núm. 8; clau 7	2.000,00 m² sòl	1,25 m² sostre/m² sòl	Religiós i cultural
36. Casal d'Alella; Carrer de Santa Madrona, núm. 12; clau 7	664,00 m² sòl	2,20 m² sostre/m² sòl	Cívic i cultural
37. Solar; Carrer de Santa Madrona, núm. 14; clau 7	280,00 m² sòl	2,20 m² sostre/m² sòl	Cívic i cultural
SÒL NO URBANITZABLE	**20.392,00 m² sòl**		
38. Tennis *Carpol*; Riera de Coma Clara, núm. 2; clau 7	3.815,00 m² sòl	260 m², com a màxim	Esportiu
39. Zona d'equipaments de la Riera de Coma Clara; Riera de Coma Clara - Carretera BP-5002; clau 7	8.142,00 m² sòl	Pla especial	Educatiu, sociocultural, serveis tècnics, esportiu
40. Zona d'equipaments de la Riera de Coma Clara; Riera de Coma Clara - carretera BP-5002; clau 7	8.435,00 m² sòl	Pla especial	Educatiu, sociocultural, serveis tècnics, esportiu

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES 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, a centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i a la xarxa d'abastament, a centres de producció o de transformació de gas i a la seva xarxa de distribució, a centrals de comunicació i de telèfon, a parcs mòbils de maquinària, a plantes de tractament i de transferència de residus sòlids urbans, a deixalleries i a d'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 d'un solar clarament segregat del Sistema viari (aparcament de vehicles, estacions de serveis, etc).

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 urbanístiques, 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 allò que 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 Sòl no urbanitzable caldrà respectar, a més a més d'allò que s'estableix en els apartats anteriors, tot allò previst en la secció tercera del capítol tercer del títol VII d'aquestes Normes urbanístiques, en la regulació del Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl no urbanitzable, i en el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

4. Totes les noves xarxes de serveis en Sòl urbà, en Sòl urbanitzable i en Sòl no urbanitzable seran soterrades, llevat que la preservació d'un bé protegit ho impedeixi. Així mateix, qualsevol nou projecte d'obres o d'urbanització inclourà el soterrament de les línies elèctriques aèries dins de l'àmbit d'actuació.

Article 189. Condicions d'ordenació i d'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, en general, de 0,20 m^2 sostre/m^2 sòl.

   b) L'alçada reguladora màxima 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 PB +1 PP, llevat que l'alçada de l'entorn sigui superior. En aquest cas, 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^2 de superfície màxima de venda comercial, dins dels 0,20 m^2 sostre/m^2 sòl, els quals s'hauran 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 de serveis tècnics per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   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 urbanístiques referent a protecció de sistemes. Aquest espai no serà edificable.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ QUARTA. SISTEMA DE PROTECCIÓ

Article 190. Definició i identificació

1. El Sistema de 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 ateses 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.

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 urbanístiques, 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 en 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 P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

Article 194. Condicions d'ordenació i d'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 totes les despeses de retirada d'aquesta, és a dir, renunciï a qualsevol dret que es pugui derivar de la concessió d'una autorització o d'una llicència de qualsevol Administració.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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*, D_1) i successius que s'afegeixin a cada zona o subclau de zona, segons les condicions d'ordenació i d'edificació dels habitatges dotacionals.

   El Pla d'ordenació urbanística municipal n'estableix la qualificació a dos. El primer forma part del planejament vigent i té una regulació fixada per la Modificació puntual del Pla general d'ordenació de la *Fàbrica de Pintures*, aprovada definitivament el 30 de setembre de 2010 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i el segon és un equipament proposat pel Pla d'ordenació urbanística municipal que se situa als habitatges *dels Mestres de l'Escola Fabra*, confrontant amb l'avinguda de Ferran Fabra.

   - Habitatges dotacionals del solar de l'antiga *Fàbrica de Pintures*, clau D_1:

     - Torrent de Vallbona, núm. 53-67. Tipologia d'ordenació en volumetria definida alineada a vial.

       Sòl: 570,91 m^2.

       Alçada màxima: 9,50 m (PB +2 PP).

       Sostre: 750 m^2.

       Cota de referència de la planta baixa: 1 m per sobre de la cota 111,40.

       Habitatges: 12.

       Separacions mínimes a veïns privats: 4 m.

       Aparcament mínim: 10 places.

       Separació mínima a carrer: 1 m.

   - Habitatges dotacionals del solar *Casa dels Mestres de l'Escola Fabra*, clau D_2:

     - Avinguda de Ferran Fabra, núm. 3.

       Sòl: 252 m^2.

       Sostre: 320 m^2.

       Habitatges: 4.

       Plantes: PB +1 PP.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 196. Titularitat

1. Els sòls que el Pla d'ordenació urbanística municipal, o el planejament que el desenvolupi, qualifiquen 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 manera de gestió sigui compatible amb la naturalesa i amb la finalitat d'aquest sistema, i dels objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 urbanístiques, la legislació sectorial vigent i les disposicions urbanístiques corresponents que es puguin establir mitjançant planejament especial.

2. D'acord amb el que estableixen els articles 34.3 i 58.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es podrà definir el Sistema d'habitatges dotacionals mitjançant la qualificació específica del planejament general o en sòls 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 ser superiors al 5% de la reserva global del municipi d'Alella per a equipaments públics locals.

3. D'acord amb allò que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació urbanística a què s'assigni aquest sistema.

5. Els usufructuaris i les condicions de gaudiment del Sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a allò que estableixi la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 urbanístiques.

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'admeten usos propis del Sistema d'equipaments.

Article 199. Condicions d'ordenació i d'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 del Sòl urbà i del Sòl 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 amb la regulació establerta pel planejament que regula el seu establiment.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL V. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS

Article 200. Disposicions generals

1. El Sòl urbà comprèn els sòls ja consolidats per l'edificació i/o ja dotats dels serveis urbanístics.

2. En els supòsits de sòls que hagin adquirit la condició de Sòl urbà per execució d'un Pla parcial urbanístic o d'un altre instrument de planejament, la classificació com a Sòl urbà no deslliura els propietaris afectats del compliment total i complet de les obligacions derivades o relacionades amb el procediment del planejament derivat.

3. Prèviament al seu enderroc, els serveis tècnics municipals poden exigir que es documentin gràficament, a l'efecte d'arxiu, aquells edificis que, sense estar inclosos en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, puguin considerar d'interès.

Article 201. Elements de regulació

1. A l'efecte d'ordenar i de garantir la gestió urbana, es delimiten polígons d'actuació urbanística 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 cal redactar cap planejament derivat d'ordenació.

2. Per completar la definició de les determinacions urbanístiques es preveu la formulació de plans de millora urbana 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 escau, mitjançant plans de millora urbana, i es poden desenvolupar els criteris d'ordenació i d'urbanització proposats pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. En tot allò que no resulti modificat pel Pla d'ordenació urbanística municipal continuen vigents les alineacions i les rasants actuals.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 204. Polígons d'actuació urbanística i sectors d'actuació urbanística

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita en algunes àrees de Sòl urbà polígons d'actuació urbanística o sectors d'actuació urbanística per a l'execució conjunta de les determinacions urbanístiques.

2. La delimitació de polígons d'actuació urbanística produeix els efectes previstos en la legislació urbanística vigent, tals com 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 càrregues d'urbanització.

3. Quan el Pla d'ordenació urbanística municipal no estableix l'ordenació detallada dels polígons d'actuació urbanística, cal formular el Pla de millora urbana corresponent. Quan l'ordenació estigui detallada, s'actuarà mitjançant polígons d'actuació urbanística, els quals es desenvoluparan per projecte de reparcel·lació i d'urbanització, si escau.

4. L'ajustament dels polígons d'actuació urbanística podrà ser fins a un màxim del 5% de les superfícies grafiades pel Pla d'ordenació urbanística municipal, prèvia justificació adient.

5. Es poden delimitar nous polígons d'actuació urbanística i plans de millora urbana, atesos els supòsits i els objectius previstos per la legislació urbanística vigent.

   Els plans de millora urbana, delimitats i regulats pel Pla d'ordenació urbanística municipal, són els recollits a l'article 33 d'aquestes Normes urbanístiques, i els polígons d'actuació urbanística són els relacionats tot seguit:

   Polígons d'actuació urbanística:

   - PAU-1. *La Veïneta*. Residencial.
   - PAU-2. *Mas Coll (finca Rifà)*. Residencial.
   - PAU-3. *Mas Coll (Torrent de can Pufarré, número 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 de Santa Maria del Pi i can Cabús*. Urbanització.
   - PAU-8. *Carrer del Ginebró (entorn de can Rosselló)*. Urbanització.
   - PAU-9. *Torrent de Vallbona - Isidre Pòlit*. Residencial.
   - PAU-10. *Cal Vell*. Urbanització.
   - PAU-11. *Carrer d'Onofre Talavera*. Residencial.
   - PAU-12. *Can Balcells*. Hoteler i d'oficines.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

CAPÍTOL 2. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. ZONA AMB LA CLAU 8. CASA AMB JARDÍ

Article 205. Definició, objectius i àmbit

L'objectiu de la qualificació amb la clau 8. Casa amb jardí, és mantenir la qualitat urbana d'una part important del teixit del nucli antic del municipi d'Alella i del 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 els solars en 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 de la memòria històrica del municipi d'Alella, i la majoria de les seves cases són incloses en àmbits de protecció ambiental i paisatgística i en finques catalogades.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació està regulat, de manera general, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000 i, en detall, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000, que s'identifiquen amb la clau 8. Casa amb jardí.

Per a la regulació de les condicions compositives de l'edifici, dels materials i de les instal·lacions s'aplicarà allò establert a l'article 221 d'aquestes Normes urbanístiques, corresponent a la qualificació amb la clau 10. Nucli antic, en tot allò no indicat en la fitxa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, ni en els articles que fan referència a aquesta qualificació amb la clau 8. Casa amb jardí.

En la zona qualificada amb la clau 8. Casa amb jardí, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 8a. Casa amb jardí consolidada.

- Subzona 8b. Casa amb jardí definida per un planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal.

- Subzona 8c. Casa amb jardí específica definida per un planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

Article 206. Sistema d'ordenació

1. El sistema d'ordenació de la qualificació amb la clau 8. Casa amb jardí, estableix les dues subclaus següents:

   - Subclau 8a. Cases consolidades històricament.

   - Subclau 8b. Cases que han estat afectades per un planejament adaptat recentment durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987, o pocs anys abans de la seva aprovació.

2. No s'admet la segregació de parcel·les, llevat de les excepcions establertes a les subclaus de la zona amb la clau 8. Casa amb jardí. Caldrà mantenir la parcel·la original com a única i indivisible. Malgrat la tramitació del Pla d'ordenació urbanística municipal, es considerarà que tots aquells edificacions i solars situats dins de la zona amb la clau 8. Casa amb jardí, pendents de resolució o d'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 dels jutjats competents corresponents, o tampoc no seran admissibles sinó s'han satisfet totes les obligacions urbanístiques dels planejaments aprovats.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Els usos principals i preferents són el d'habitatge unifamiliar o el d'habitatge plurifamiliar. Alternativament, s'admet qualsevol dels altres usos compatibles dins de la subzona amb la clau 8. Casa amb jardí, en substitució de l'habitatge o d'altres usos existents en el moment de l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. El Pla d'ordenació urbanística municipal considera que totes les cases són unifamiliars i tenen una única entitat registral, llevat que disposin d'inscripció registral en què s'acrediti que existeixen més entitats independents de l'habitatge principal, i inscrites amb anterioritat a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

5. Les cases amb masoveries o amb construccions annexes incorporades al volum principal o al seu entorn podran computar a l'efecte de tenir més habitatges preexistents, si n'acrediten l'existència registralment o amb documents històrics fefaents.

6. En tots els supòsits d'usos d'implantació de nous usos, tals com el plurifamiliar, el mixt o l'específic, caldrà tramitar un Pla de millora urbana d'implantació d'usos i d'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 les càrregues de la propietat, en funció dels increments d'aprofitament que es generin, i d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. 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.

7. Mentre no es tramitin un Programa d'actuació urbanística municipal o un Pla especial d'ordenació de les cases amb jardí del municipi d'Alella, per a la divisió horitzontal i per a la introducció de més usos que l'ús principal d'habitatges caldrà la tramitació del Pla de millora urbana individualitzat, tal com s'ha exposat a l'apartat anterior d'aquest article.

   Els paràmetres bàsics de regulació de la qualificació amb la clau 8. Casa amb jardí, 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 de rasants de les parcel·les respecte de la parcel·la s'estableix, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000.

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

1. Subzona 8a. Casa amb jardí consolidada.

   La qualificació de la Subzona 8a. Casa amb jardí consolidada, correspon a solars amb cases en què 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 les fitxes del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. No s'admeten les modificacions exteriors del volum principal.

   La modificació dels forats de les façanes només és possible si manté les proporcions i la composició de la façana original, així com la imatge del conjunt. Els acabaments de la façana seran els regulats genèricament per aquestes Normes urbanístiques, i pel Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. Cal conservar els revestiments existents, sobretot si hi ha motllures, esgrafiats, o altres elements decoratius.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

La Subzona 8a. Casa amb jardí consolidada, no admet ampliacions de l'edificació existent, però sí 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^2 de superfície mínima, sempre que es respectin les preexistències morfològiques de les edificacions, que es mantingui la posició de l'escala existent, i que es compleixi la regulació de la protecció del patrimoni, d'acord amb la legislació sectorial d'aplicació. En comptes d'un habitatge per planta també s'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 en què 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, i s'admetrà la divisió horitzontal de l'edificació per volums independents, en què cadascun dels volums independents tingui una superfície mínima total construïda de 200 m^2. Els volums han de ser totalment independents, i han de ser destinats a un mateix ús des de la planta baixa fins a la coberta.

2. Subzona 8b. Casa amb jardí definida per un planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal.

La qualificació de la Subzona 8b. Casa amb jardí definida per un planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal, correspon majoritàriament a solars amb cases i amb jardí preexistents de característiques similars a les de la Subzona 8a. Casa amb jardí consolidada, en què s'han admès la construcció d'un nou volum edificat o l'ampliació de l'existent, d'acord amb el planejament urbanístic vigent.

Les cases de la Subzona 8b. Casa amb jardí definida per un planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal, poden incrementar el sostre i la densitat, i poden establir nous usos respecte de la casa o de la masia original. Les cases de la Subzona 8b. Casa amb jardí definida per un planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal, són les següents:

- Can Casals.
- Cal Doctor.
- Cal Peixet.
- Can Calderó.
- Can Serra.
- Can Ferran.
- Can Rifà.
- Can Balcells.

En els casos de can Balcells (antigues Caves Signat), i de can Rifà, els polígons d'actuació urbanística respectius (PAU-12 i PAU-2) n'estableixen la regulació específica al Pla d'ordenació urbanística municipal. En el cas de can Ferran l'ordenació ja es delimita pel Pla d'ordenació urbanística municipal, en el plànol d'ordenació de la sèrie P.6.1.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.1 Sector de cal Doctor.

El sector de la Modificació del Pla general d'ordenació de cal Doctor, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 9 d'abril de 2003, incorporava els terrenys de tres finques qualificades amb la clau 8. Casa amb jardí, que són les següents:

- Cal Peixet.
- Cal Doctor.
- Can Casals.

El sector està consolidat, urbanitzat i recepcionat.

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

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

- Can Casals. Riera de la Coma Fosca, número 60.

Qualificació:	Subzona 8b.
Catalogada:	Fitxa ARQ.017.
Ordenació:	Específica; indicada als plànols de la sèrie P.5.
Parcel·la mínima:	4.580 m^2.
Ocupació màxima:	L'existent.
Sostre màxim:	825,01 m^2 sostre; inclosos l'edificació principal i els annexos.
Densitat màxima:	2 habitatges.
Alçada reguladora màxima:	L'existent.
Nombre màxim de plantes:	L'existent.
Coberta:	Coberta inclinada; el pendent màxim és l'existent.
Usos admesos:	Els admesos en la Subzona 8a.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Cal Doctor. Riera de la Coma Fosca, números 42-44.

Qualificació:	Subzona 8b.
Catalogada:	Fitxa ARQ.032.
Ordenació:	Específica; indicada als plànols de la sèrie P.5.
Parcel·la mínima:	5.083 m^2.
Sostre màxim:	1.024,44 m^2 sostre; incloses l'edificació principal (la *Casa Basca*) i la *Barraca Valenciana*.
Densitat màxima:	4 habitatges.
Alçada reguladora màxima:	7,50 m.
Nombre màxim de plantes:	PB +1 PP.
Coberta:	Coberta inclinada; el pendent màxim és l'existent.
Usos admesos:	Els admesos en la Subzona 8a.

- Cal Peixet. Riera de la Coma Fosca, número 22.

Qualificació:	Subzona 8b.
Ordenació:	Específica; indicada als plànols de la sèrie P.5.
Parcel·la mínima:	L'existent.
Ocupació màxima:	L'existent.
Sostre màxim:	424,59 m^2 sostre; inclosa l'edificació existent.
Densitat màxima:	4 habitatges.

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

Alçada reguladora màxima:	9 m.
Nombre màxim de plantes:	PB +1 PP.
Separació mínima a carrer:	10 m.
Separació mínima a límits:	5 m.
Coberta:	Coberta inclinada, amb un pendent màxim del 35%, o coberta plana.
Usos admesos:	Habitatge unifamiliar, habitatge plurifamiliar i d'oficines.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.2 Sector de can Calderó - can Serra.

El sector de la Modificació del Pla general d'ordenació de can Calderó - can Serra, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 2 de març de 2006, incorporava els terrenys de la finca de la masia de can Calderó. El sector en què se situa la casa no està urbanitzat, és Sòl urbà no consolidat, i és per aquest motiu que forma part del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*.

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 concretaran mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana, el qual valorarà i justificarà l'ordenació en relació amb els valors arquitectònics i amb els valors naturals protegits de la finca.

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

- Can Calderó. Avinguda de Sant Josep de Calassanç, número 2.

Qualificació:	Subzona 8b.
Catalogada:	Fitxa ARQ.015.
Ordenació:	Específica; indicada als plànols de la sèrie P.6.
Parcel·la mínima:	Finca original de can Calderó.
Ocupació màxima:	L'existent.
Sostre màxim:	L'existent.
Alçada reguladora màxima:	L'existent.
Nombre màxim de plantes:	L'existent.
Coberta:	Coberta inclinada; el pendent màxim és l'existent.
Usos admesos:	Els admesos en la Subzona 8a.

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

Parcel·les segregables	S'admet la segregació de dues parcel·les respecte de la finca original.
Parcel·les segregables	800 m^2.
Edificabilitat neta	0,40 m^2 sostre/m^2 sòl.
Sostre màxim	753 m^2 sostre.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Densitat màxima	2 habitatges.
Alçada reguladora màxima:	7 m a planta baixa, i 9,50 m a carena.
Nombre màxim de plantes	PB +1 PP.
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, en tots els supòsits. Els usos admesos a la Subzona 8a, només 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 Sector de can Ferran.

- Can Ferran. Carrer del Torrent de Vallbona, números 40-50, cantonada amb el carrer de Verdaguer.

Qualificació:	Subzona 8b.
Ordenació:	Específica; indicada als plànols de la sèrie P.6.1.
Parcel·la mínima:	400 m^2; màxim de 2 parcel·les. Les parcel·les resultants de la cessió del sistema viari que l'afecta.
Ocupació màxima:	250 m^2, dividits en dos volums.
Sostre màxim:	500 m^2 sostre.
Densitat màxima:	4 habitatges; màxim de 2 per parcel·la.
Alçada reguladora màxima:	7 m a ràfec, i 9 m a carena.
Nombre màxim de plantes:	PB +1 PP, i no s'admeten terrasses a la coberta.
Coberta:	Coberta inclinada, amb un pendent màxim del 30%.
Separació a finques veïnes:	Edificació existent sense separació. Nova edificació de, com a mínim, 2 m.
Separació a carrer:	Com a mínim, 3 m.
Usos admesos:	Habitatge unifamiliar o habitatge bifamiliar.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.4 Sector de can Rifà (PAU-2).

- Can Rifà. Carrer del Mas Coll, número 9.

Qualificació:	Subzona 8b.
Ordenació i regulació:	Específiques; indicades a la fitxa del PAU-2.
Superfície:	3.520 m^2.
Ordenació:	Edificació existent alineada al passatge, i la seva ampliació.
Tipologia:	Volumetria específica.
Edificabilitat neta:	0,23 m^2 sostre/m^2 sòl.
Nombre màxim d'habitatges:	3 ut.
Sostre màxim:	656 m^2; 500 m^2 existents.
Sostre màxim de l'espai lliure semisoterrat o auxiliar:	36 m^2 destinats a aparcament i a traster.
Nombre màxim de plantes:	PB +1 PP.
Alçada reguladora màxima:	7,20 m.
Ocupació màxima:	L'indicada als plànols.
Separació mínima a límits:	4 m a tots els límits de la parcel·la, inclosos els soterranis, llevat de la part alineada al passatge.
Acabaments:	Conservació dels elements protegits pel patrimoni local.
Usos principals:	Habitatge unifamiliar en filera, dins del volum a conservar.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.5 Sector de can Balcells.

- Can Balcells. Carrer de Charly Rivel, números 6-8.

Qualificació:	Subzona 8b.
Catalogada	Fitxa ARQ.004.
Ordenació i regulació:	Específiques; indicades a la fitxa de PAU-12.
Superfície:	4.777 m^2.
Ordenació:	Edificació aïllada.
Tipologia:	Volumetria específica.
Edificabilitat neta	0,29 m^2 sostre/m^2 sòl.
Sostre màxim existent:	550 m^2.
Sostre màxim d'ampliació:	850 m^2.
Sostre màxim total:	1.400 m^2.
Parcel·les:	Úniques i indivisibles.
Nombre màxim de plantes:	PB +1 PP, i la seva ampliació. Volum actual de l'edifici existent.
Alçada reguladora màxima:	7,50 m, i la seva ampliació.
Ocupació sobre rasant:	D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica.
Ocupació sota rasant:	L'edificació existent més els accessos i el vestíbul del celler soterrats.
Separacions a límits:	D'acord amb l'ordenació de la fitxa gràfica.
Acabaments:	Determinats per un Pla de millora urbana.
Usos principals:	Hoteler, d'oficines, i els admesos per la Subzona 8a, només dins de la casa protegida de Can Balcells. En soterrani, de celler i comercial restringits a la venda pròpia.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Subzona 8c. Casa amb jardí específica definida per un planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

   - Situació. Passeig d'Antoni Borrell, cantonada amb el carrer del Doctor Mas de Xaxars.

     Qualificació de finques indivisibles formades per la casa i pel jardí, però amb característiques diferents de les cases tradicionals de la Subzona 8a i de la Subzona 8b, que són provinents de la Subzona 8a del Pla general d'ordenació de 1987, i que no tenen cap construcció antiga al seu terreny.

     Les finques de la Subzona 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 admeten tot tipus d'obres de reforma, de millora, de rehabilitació i de reconstrucció, sempre que mantinguin la densitat, el sostre i el nombre de plantes existents. L'ús admès és el d'habitatge unifamiliar.

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

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

La regulació per a totes les subzones qualificades amb la clau 8. Casa amb jardí, és la següent:

1. A totes les subzones es permet la instal·lació de piscines, de barbacoes, de pèrgoles i de pistes esportives sense murs perimètrics 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 les fitxes del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

2. Cal prioritzar la conservació i la recuperació dels safarejos i de les basses situats al pati lliure de la parcel·la, i cal reutilitzar-los abans d'admetre la construcció de noves piscines.

3. L'alçada màxima de les pèrgoles i de les construccions auxiliars serà de 3,50 m. La resta d'instal·lacions i d'elements auxiliars no podrà superar els 2,50 m d'alçada.

4. Totes les instal·lacions i les construccions auxiliars s'han de separar dels límits de parcel·la un mínim de 3 m, llevat que estiguin mancomunades amb el veí o que estiguin adossades al mur de contenció al qual s'uneixin en tota l'alçada.

Article 209. Condicions dels usos i dels aparcaments

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, tant dels principals com dels complementaris, de les subzones qualificades amb la clau 8. Casa amb jardí, s'estableixen de manera genèrica dins del capítol 4 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

La regulació per a totes les subzones qualificades amb la clau 8. Casa amb jardí, és la següent:

1. Per materialitzar la divisió horitzontal caldrà garantir, com a mínim, les reserves de places d'aparcament que el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a l'ús d'habitatge i per a la resta d'usos a implantar dins de la parcel·la, d'acord amb la superfície i amb els usos proposats. En el cas que les reserves d'aparcament no es puguin emplaçar en la mateixa finca, es faran les reserves segons es detalla a l'article 131 d'aquestes Normes urbanístiques i, a més a més, caldrà acreditar registralment la compra de les places d'aparcament preceptives vinculades a la finca.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Únicament s'admet la implantació d'aparcament soterrat a una planta, sempre que l'acabament exterior de la coberta de l'aparcament mantingui l'estat original anterior a la implantació de l'aparcament. La implantació i l'execució de l'aparcament han de ser compatibles amb la regulació del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i amb les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal. En compliment de les regulacions d'aquest article, el Pla de millora urbana per a la implantació d'usos a la finca establirà l'ocupació màxima de l'aparcament, en superfície i/o soterrat, dins de l'espai lliure de parcel·la.

3. Caldrà respectar tots els murs de pedra i altres elements que el Pla d'ordenació urbanística municipal protegeix específicament a l'hora de realitzar qualsevol actuació de reforma, d'enderroc o d'obra nova, inclosos els accessos a un aparcament eventual. Cal mantenir la vegetació existent, sobretot els elements naturals protegits. Els elements naturals no protegits es poden reordenar i traslladar en el cas de renovació o de replantació d'espècies, però sempre s'han 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, amb els murs de pedra i amb altres elements de qualitat a conservar.

4. Les condicions generals dels paràmetres d'ús referits a l'edificació són regulades en els articles 116 a 127 d'aquestes Normes urbanístiques, i les condicions generals per a les dotacions mínimes d'aparcament són regulades en els articles 128 a 131 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 210. Usos admesos

1. Els usos admesos a la Subzona 8a. Casa amb jardí consolidada, són els següents:

   - Habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

   Altres usos admesos són els següents:

   - Administratiu.
   - Assistencial.
   - Comercial en planta baixa de, com a màxim, 300 m^2.
   - Educatiu.
   - Estacionament i aparcament restringit a les necessitats de la parcel·la.
   - Hoteler.
   - Oficines.
   - Residències comunitàries especials, només en la modalitat de residències d'estudiants o similars.
   - Restauració.
   - Cívic i cultural.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Els usos admesos a la Subzona 8b. Casa amb jardí definida per un planejament anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal, i els usos admesos a la Subzona 8c. Casa amb jardí específica definida per un planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987, són els següents:

   - Els usos admesos a la Subzona 8b són regulats, per a cada casa, a l'apartat 2 de l'article 207 d'aquestes Normes urbanístiques.

   - Els usos admesos a la Subzona 8c són regulats a l'apartat 3 de l'article 207 d'aquestes Normes urbanístiques.

3. Els usos admesos a la Subzona 8a i els usos admesos a la Subzona 8b estaran limitats al que estableixin les fitxes corresponents a cada casa amb jardí del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

SECCIÓ SEGONA. ZONA AMB LA CLAU 9. DOTACIONS PRIVADES D'INTERÈS COMUNITARI

Article 211. Definició, objectius i àmbit

La zona qualificada amb la clau 9. Dotacions privades d'interès comunitari, comprèn els sòls de titularitat privada que són destinats a usos públics i a usos socials, atès el seu interès col·lectiu i comunitari. En aquesta qualificació no s'admeten els usos d'habitatge o els usos terciaris. Els usos admesos són els mateixos que els usos admesos al sistema d'equipaments, i la seva qualificació genèrica és la subclau 9a. A la finca de la Torre del Governador, a més a més dels usos d'equipament, s'admeten els usos d'oficines i els usos hotelers, per la complexitat i per la gran dimensió de la finca, tal com es regula a la clau 9b i al PMU-1. A la clau 9c, a més a més dels usos d'equipament, s'admeten els usos d'aparcament i els usos 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 del planejament històric aprovat definitivament, que no en determinava la cessió pública. El Pla d'ordenació urbanística municipal tampoc no preveu la seva destinació a titularitat pública. No és d'interès que aquestes finques siguin expropiades, i és per això que han estat excloses de la qualificació de sistemes.

En la taula de l'article 213 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal es detalla la relació de les dotacions privades d'interès comunitari, i es regulen la superfície de sòl, l'edificabilitat i els usos admesos.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació és regulat als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, que s'identifiquen amb la clau 9. Dotacions privades d'interès comunitari.

En la zona qualificada amb la clau 9. Dotacions privades d'interès comunitari, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 9a. Dotacions privades d'interès comunitari.

- Subzona 9b. Dotacions privades d'interès comunitari, hoteler i d'oficines.

- Subzona 9c. Dotacions privades d'interès comunitari, d'aparcaments i de serveis.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 212. Sistema d'ordenació

La titularitat de totes les finques qualificades amb la clau 9. Dotacions privades d'interès comunitari, és privada i no es troben afectades de sistema.

Les característiques diferencials de cada subzona són les següents:

1. Subzona 9a. Dotacions privades d'interès comunitari.

   La subzona 9a. Dotacions privades d'interès comunitari, admet els usos propis coincidents amb el sistema d'equipament públic o d'equipament privat, d'acord amb les preexistències o amb els nous usos a implantar.

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

   La subzona 9b. Dotacions privades d'interès comunitari, hoteler i d'oficines, admet els usos propis del sistema d'equipament públic o d'equipament privat, més els usos hoteler i d'oficines.

   Les modificacions de qualsevol dels paràmetres indicats en la taula de l'article 213 d'aquestes Normes urbanístiques requeriran la tramitació d'una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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

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

   La subzona 9c. Dotacions privades d'interès comunitari, d'aparcaments i de serveis, admet els usos propis del sistema d'equipament públic o d'equipament privat, més els usos d'aparcament privat i de serveis tècnics.

   Les modificacions de qualsevol dels paràmetres indicats en la taula de l'article 213 d'aquestes Normes urbanístiques requeriran la tramitació d'una modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

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

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

Totes les dotacions privades d'interès comunitari constitueixen una única parcel·la indivisible destinada a una o a diverses activitats dotacionals dins de 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 Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Els usos i l'edificabilitat neta de cada dotació privada d'interès comunitari són els detallats a la taula següent:

CLAU 9. DOTACIONS PRIVADES D'INTERÈS COMUNITARI			
Nom, emplaçament i qualificació	**Superfície del sòl**	**Edificabilitat neta màxima**	**Usos admesos**
SÒL URBÀ	**102.844,26 m²**		
1. Equipament Alella Parc; Avinguda d'Antoni Gaudí, número 2; subzona 9a	2.227,00 m²	0,07 m² sostre/m² sòl	Esportiu
2. Equipament mas Coll; Carrer del Vallès, número 7; subzona 9a	4.614,03 m²	0,07 m² sostre/m² sòl	Esportiu
3. Equipament el Solell; Torrent de Vallbona, número 79; subzona 9a	2.600,00 m²	0,07 m² sostre/m² sòl	Esportiu
4. Gimnàs Sot del Marquès, *Wellness*; Carrer de Mercè Giralt, número 3; subzona 9a	1.865,00 m²	0,17 m² sostre/m² sòl	Esportiu
5. El Campanar; Carrer de Dom Bosco, número 7; subzona 9a	817,00 m²	0,70 m² sostre/m² sòl	Educatiu, religiós i cívic i cultural
6. Escola Hamelin; Riera Fosca, números 3-5; subzona 9a	4.139,45 m²	0,40 m² sostre/m² sòl	Educatiu no reglat, llevat de l'universitari, de l'administratiu, del sanitarioassistencial i del cívic i cultural
7. Instal·lacions esportives Sistres; Carrer de Berlín, número 8; subzona 9a	6.192,00 m²	0,20 m² sostre/m² sòl	Esportiu
8. Instal·lacions esportives; Camí Baix de Tiana; subzona 9a	1.450,00 m²	0,20 m² sostre/m² sòl	Esportiu
9. Les Hortènsies; Avinguda de Sant Josep de Calassanç, número 57; subzona 9a	8.253,00 m²	0,60 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
10. Residència geriàtrica Germans Aymar i Puig; Passeig dels Germans Aymar i Puig, número 9; subzona 9a	5.129,93 m²	1,00 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
11. Residència geriàtrica els Rosers; Avinguda dels Rosers, número 40; subzona 9a	595,32 m²	0,80 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
12. La Gavina; Avinguda dels Rosers, números 2-6; subzona 9a	2.969,40 m²	0,60 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
13. Can Torras; Carrer de Ferrer i Guardia - carretera d'Alella, km 1; subzona 9a	5.562,20 m²	0,76 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
14. Instal·lacions esportives can Teixidor; Carrer de Ponent, número 8; subzona 9a	8.324,00 m²	0,07 m² sostre/m² sòl	Esportiu
15. Escola Laie; Carrer de Núria, número 30; subzona 9a	6.593,00 m²	0,60 m² sostre/m² sòl	Educatiu, sanitarioassistencial, sociocultural, administratiu i esportiu
16. Residència geriàtrica; Carrer de Catalunya, número 28; subzona 9a	2.519,23 m²	0,98 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
17. Escola Santa María del Pino; Riera de Coma Clara, números 19-21; subzona 9a	4.295,00 m²	0,50 m² sostre/m² sòl	Educatiu
18. Escola bressol la Caseta; Carrer de Verdaguer, número 6; subzona 9a	793,00 m²	0,50 m² sostre/m² sòl	Educatiu
20. Residència geriàtrica; Carrer de Vallespir, número 17; subzona 9a	2.165,70 m²	0,60 m² sostre/m² sòl	Sanitarioassistencial
21. Torre del Governador; Camí de Martorelles, número 2; subzona 9b	28.889,00 m²	0,23 m² sostre/m² sòl	Docent, esportiu, cultural, religiós, hoteler i d'oficines
22. Benzinera; Carretera BP-5002, km 1; subzona 9c	2.153,00 m²	0,13 m² sostre/m² sòl	Benzinera i serveis vinculats
23. Aparcaments privats; Carrer de Santa Eulàlia, número 18; subzona 9c	1.480,00 m²	1,00 m² sostre/m² sòl	Aparcament i serveis tècnics

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 214. Condicions d'ús

S'admeten els usos coincidents amb els usos dels sistemes d'equipaments públics, d'acord amb la taula de l'article 213 d'aquestes Normes urbanístiques, ja siguin com a usos principals o com a usos 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 ús d'equipament és prohibit, llevat de la subzona 9b. Dotacions privades d'interès comunitari, hoteler i d'oficines, en què s'admeten els usos hoteler i d'oficines, i llevat de la subzona 9c. Dotacions privades d'interès comunitari, d'aparcaments i de serveis, en què s'admeten els usos de benzinera i d'aparcament privat.

S'admeten els usos complementaris vinculats a l'activitat principal, que són necessaris per al seu funcionament ordinari. Aquests usos s'han de determinar i s'han de regular mitjançant un Pla de millora urbana i, en cap cas, no tindran més del 5% del sostre total destinat a l'ús principal.

Per desenvolupar l'ordenació i els usos de sòl admesos a les zones qualificades amb la clau 9. Dotacions privades d'interès comunitari, caldrà 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 Pla d'ordenació urbanística municipal. El Pla de millora urbana justificarà que l'ordenació i que 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 Pla d'ordenació urbanística municipal per a cada ús, així com 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 caldrà, també, complir les reserves d'aparcament. Les reserves d'aparcament se situaran dins del mateix solar en què es realitza l'activitat, llevat del cas en què es justifiquin una solució alternativa o la seva innecessarietat.

Excepcionalment, s'admet un habitatge de 60 m^2 de superfície màxima en aquelles dotacions privades en què es demostri la necessitat d'un servei de vigilància o de consergeria, el qual haurà de ser exclusiu al servei de l'activitat i, en cap cas, no formarà una unitat registral independent respecte de la finca original.

SECCIÓ TERCERA. ZONA AMB LA CLAU 10. NUCLI ANTIC

Article 215. Definició, objectius i àmbit

L'objectiu de la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, és la conservació de l'estructura urbana i edificatòria. Així doncs, aquestes Normes urbanístiques regulen principalment la reforma, la rehabilitació, la substitució i la reconstrucció de l'edificació antiga i, a més a més, la construcció de nova planta de les parcel·les buides. Aquestes Normes urbanístiques regulen, també, la preservació estricta dels entorns i de les construccions d'interès històric i artístic incorporades al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

Aquesta zona comprèn les edificacions que conformen el nucli antic del municipi d'Alella, i l'àmbit del barri del Canonge, situat al sud de l'autopista 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 no s'incrementen les alçades predominants al nucli antic del municipi d'Alella, llevat d'aquells casos en què ho justifiquin la major amplada del carrer o l'esponjament de l'entorn.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Els barris de la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, són regulats als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, i als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000, en què es regulen la fondària edificable, els espais lliures de parcel·la i el nombre de plantes admeses sobre rasant, i que s'identifiquen amb la clau 10. Nucli antic. Són àmbits del nucli històric els següents:

1. Les illes del nucli antic que són delimitades per la Riera de la Coma Clara, per la Riera Fosca, pel passeig dels Germans Aymar i Puig, pel carrer de Calderó, pel carrer de Sant Vicenç Ferrer i pel 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 amb l'avinguda de Sant Josep de Calassanç.

4. El carrer del Canonge, a sota de l'autopista C-32.

En la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, es distingeixen diversos teixits preexistents i diferenciats, als quals els corresponen diferents subzones urbanístiques, atès que tenen una morfologia que cal reconèixer per mantenir o per recuperar les característiques del nucli històric.

En la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 10a. Alineació a vial.

- Subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir.

- Subzona 10c. Edificació específica.

- Subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- Subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

Article 216. Sistemes d'ordenació

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

La regulació de les construccions de la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, es realitza de manera concurrent per aquestes Normes urbanístiques, i per les fitxes dels béns incorporats al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

L'ús dominant en aquesta zona és l'ús d'habitatge. En planta baixa també s'admeten l'ús comercial i l'ús d'oficines, limitats a 300 m^2 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, però transitòriament s'hi admeten tots els habitatges existents mentre perdurin.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Els sectors de planejament situats dins de 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, amb la urbanització i amb els materials d'acabament. És per aquest motiu que s'assigna la qualificació específica, subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, als sectors que s'han de desenvolupar dins del nucli antic mitjançant un Pla de millora urbana, o mitjançant un Polígon d'actuació urbanística.

En la qualificació de la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, les edificacions que tenen més sostre o més alçada reguladora que els admesos en aplicació de les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, estaran en situació de volum disconforme, tal com preveia el Pla general d'ordenació de 1987 revisat. Malgrat tot, s'hi admeten el manteniment, la conservació, la reforma, la rehabilitació i la millora dels edificis existents.

La regulació gràfica d'alineacions i de rasants de les parcel·les s'estableix, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000. La regulació de l'ocupació de les edificacions, de l'espai lliure de parcel·la, del nombre de plantes i de les alineacions queda fixada gràficament, i en detall, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i per a la regulació d'aquesta zona són l'alineació o la reculada de l'edificació respecte del 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 les disposicions comunes de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, no regulades pels paràmetres particulars en aquest article i en els següents, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 2 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació. Segons l'article 65 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   - Subzona 10a. Alineació a vial.

     És una edificació amb alineació a vial interna al nucli antic en què s'admeten l'agrupació i la segregació de parcel·les. Quan es produeixi l'addició de tres parcel·les o de més parcel·les, o quan l'addició superi els 10 m de façana, el projecte d'edificació resultant de l'addició haurà de ser unitari i haurà de mantenir el caràcter de l'estructura parcel·lària 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 d'entre 5 m i 6 m. S'admeten l'edificació unifamiliar, l'edificació bifamiliar i l'edificació plurifamiliar.

   - Subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir.

     És una edificació amb alineació a vial interna al nucli antic en què no s'admeten l'agrupació i la segregació de parcel·les. No es permet l'addició de parcel·les i cal mantenir l'estructura parcel·lària actual. La morfologia arquitectònica i el pati tenen característiques unitàries, conjuntament amb l'edificació principal que cal mantenir.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

L'edifici de can Duran és qualificat amb la subclau 10bp, perquè els usos adients per a un edifici d'aquestes característiques són menors i diferents respecte dels propis de la subclau 10b, i així també ho indica el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. En aquest cas, l'ús comercial de la planta baixa s'admet a tota la superfície i l'ús d'oficines també, atès que té una superfície inferior als 800 m^2, i a la planta pis s'admet com a compatible un habitatge per al titular de l'activitat principal de la mateixa finca.

- Subzona 10c. Edificació específica.

  És una edificació específica i singular interna al nucli antic en què l'estructura parcel·lària actual s'ha de mantenir, i afecta dues parcel·les concretes amb edificacions específiques, l'edifici de la Companyia i els habitatges de la prolongació del carrer de Santa Teresa números 5 i 7, als quals s'accedeix des del Torrent de Vallbona, a la placeta de can Patatina, darrere del Casal.

  L'edifici de la Companyia està qualificat amb la subclau 10cp, perquè els usos adients per a un edifici d'aquestes característiques són menors i diferents respecte dels propis de la subclau 10c, i així també ho indica el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. En aquest cas, l'ús comercial de la planta baixa s'admet a tota la superfície i l'ús d'oficines també, atès que té una superfície inferior als 800 m^2.

- Subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal.

  És una edificació específica d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal interna al nucli antic en què el planejament derivat o l'ordenació establerta pel Polígon d'actuació urbanística corresponent estabiliran l'estructura parcel·lària, respectant l'ordenació base proposada pel Pla d'ordenació urbanística municipal. Les unitats de projecte hauran de garantir una bona integració amb l'entorn del nucli històric en què se situen, mitjançant un projecte d'edificació unitari de cada volum edificat.

- Subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

  No es permet la segregació ni l'addició de parcel·les. Cal mantenir l'estructura parcel·lària actual i, en el cas d'una nova construcció, caldrà adaptar-la als paràmetres regulats plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000, i en aquestes Normes urbanístiques en allò referent la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana i d'un projecte d'edificació unitari de cada volum.

2. Parcel·la mínima. Segons l'article 67 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   Ateses les condicions de diversitat i de fraccionament del parcel·lari del nucli antic, no s'estableix una parcel·la mínima. Les noves parcel·les fruit de reparcel·lacions o de segregacions de parcel·les existents, en cap cas no tindran una superfície inferior a 60 m^2, per tal de garantir unes condicions objectives d'habitabilitat mínimes.

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

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Front o façana mínima de parcel·la. Segons l'article 68 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   L'amplada mínima de parcel·la amidada a la línia de façana serà de 4,50 m per a les edificacions destinades exclusivament a habitatge unifamiliar o a habitatge bifamiliar entre mitgeres, i de 5 m 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 del seu teixit. Per tant, quan la longitud de façana d'un solar resultat de l'agrupació de diverses parcel·les sigui més gran de 10 m, l'edificació s'haurà de dividir en unitats mínimes de façanes no inferiors a 5 m ni superiors a 7 m.

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

Article 218. Condicions d'edificació

Els paràmetres i les disposicions comunes per a la implantació de l'edificació a les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, no regulades pels paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica dins de les diferents seccions del capítol 3 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, 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 l'article 79 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   La regulació del nombre de plantes referides al carrer s'estableix, en detall, per a totes les subzones, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000. Sobre la base d'aquest nombre de plantes determinat a la documentació gràfica s'estableix que l'alçada reguladora respecte de la rasant del carrer, a totes les subzones, és la següent:

   - PB (1 planta) 3,50 m
   - PB +1 PP (2 plantes) 7,20 m
   - PB +2 PP (3 plantes) 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 la composició del conjunt. Aquest increment de l'alçada reguladora en cap cas no comportarà un increment del nombre de plantes de l'edifici.

   En la qualificació de la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, els volums existents amb més alçada reguladora de l'admesa com a màxima es consideraran en situació de volum disconforme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer. Segons l'article 80 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   No s'estableixen els paràmetres particulars per a la regulació de cap subzona. A totes les subzones l'alçada reguladora es prendrà referida al carrer, llevat de la Subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, en què es determinarà a cada sector amb un Pla de millora urbana.

3. Nombre de plantes referides al carrer. Segons l'article 81 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   La regulació del nombre de plantes referides al carrer s'estableix, en detall, per a totes les subzones, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000.

   En la qualificació de la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, els volums existents amb més nombre de plantes de les admeses com a màximes es consideraran en situació de volum disconforme.

4. Front principal i front secundari. Segons l'article 83 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

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

5. Fondària edificable. Segons l'article 84 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   La regulació de la fondària edificable de l'edificació es determina, en detall, per a totes les subzones, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000, mitjançant la regulació gràfica dels espais lliures de parcel·la.

6. Edificabilitat màxima de parcel·la. Segons l'article 88 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   L'edificabilitat màxima admesa a la subzona 10a. Alineació a vial, a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, i a la subzona 10c. Edificació específica, 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 de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000.

   A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, l'edificabilitat màxima és regulada a la fitxa de cada Polígon d'actuació urbanística o de cada sector d'actuació urbanística, i està dividida segons correspon entre els diferents usos admesos.

   A la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, l'edificabilitat màxima és la regulada als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000. Els volums existents amb més edificabilitat de l'admesa com a màxima es consideraran en situació de volum disconforme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

7. Ocupació màxima de la parcel·la. Segons l'article 91 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   El gàlib màxim d'ocupació de la parcel·la s'estableix, en detall, per a la subzona 10a. Alineació a vial, per a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, per a la subzona 10c. Edificació específica, i per a la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000.

   A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, l'ocupació màxima de parcel·la és regulada a la fitxa de cada Polígon d'actuació urbanística o de cada sector d'actuació urbanística. En cap cas no es pot superar aquesta ocupació.

8. Densitat màxima d'habitatges neta. Segons l'article 90 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   La densitat màxima neta admesa a la subzona 10a. Alineació a vial, a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, i a la subzona 10c. Edificació específica, serà d'1 habitatge per cada 70 m^2 de sostre construït destinat a habitatge bifamiliar. Quan es produeixin agrupacions de parcel·les o d'edificis de tipologia plurifamiliar amb més de dos habitatges, la densitat màxima serà d'1 habitatge per cada 90 m^2 de sostre construït destinat a habitatge. La limitació de densitat és necessària per mantenir les característiques del teixit històric, per reduir la mobilitat i per reservar els aparcaments suficients. Per tal de garantir les bones condicions d'habitabilitat, no s'admeten els habitatges que no tinguin, com a mínim, façana amb front a vial o façana a pati de parcel·la de 9 m^2 de superfície mínima en què es pugui inscriure un quadrat de 3 m de costat, o de façana a pati d'illa.

   A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, la densitat màxima d'habitatges és regulada a la fitxa de cada Polígon d'actuació urbanística o de cada sector d'actuació urbanística, i està dividida respectant els altres usos admesos.

   A la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, la densitat admesa és igual al nombre d'habitatges existents resultants de la llicència aprovada.

9. Tanques. Segons l'article 99 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   Les tanques massisses admeses a la subzona 10a. Alineació a vial, a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, i a la subzona 10c. Edificació específica, tindran una alçada màxima de 2,50 m d'alçada al carrer, llevat dels barris i de les tanques de pedra existents a protegir, que mantindran l'alçada actual.

   A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, les tanques són regulades a la fitxa de cada sector d'actuació urbanística i al planejament derivat posterior.

   A la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, les tanques tindran l'alçada admesa a la llicència d'edificació corresponent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

10. Adaptació topogràfica i moviments de terres. Segons l'article 100 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A la subzona 10a. Alineació a vial, a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, a la subzona 10c. Edificació específica, a la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, i a la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, en l'interior del pati d'illa només s'admeten els moviments de terres que estableixin el nivell del pati en un interval de més o menys 60 cm, respecte de la rasant original del terreny i respecte de la rasant de les finques veïnes.

11. Unitat mínima de projecte. Segons l'article 101 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A la subzona 10a. Alineació a vial, a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, a la subzona 10c. Edificació específica, i a la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, cada parcel·la tindrà una unitat mínima de projecte.

    A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, en els polígons d'actuació urbanística cada parcel·la tindrà una unitat mínima de projecte, i els plans de millora urbana pendents de redacció establiran les unitats mínimes de projecte, dins de l'ordenació i de la regulació vigent del sector.

12. Edificació principal i edificació auxiliar. Segons l'article 104 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús,* d'aquestes Normes urbanístiques.

    A l'espai lliure de parcel·la de la subzona 10a. Alineació a vial, de la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, i de la subzona 10c. Edificació específica, es poden construir edificacions auxiliars en planta baixa adossades al cos principal i destinades a serveis de l'habitatge, tals com cuines, safarejos i banys, amb una superfície màxima equivalent al 15% de la superfície de la parcel·la, sempre que 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^2. S'admet la construcció d'edificacions auxiliars destinades a aparcament, en els supòsits en què els patis posteriors de les parcel·les donin a un carrer amb tanca de 3 m d'alçada, a la qual es pot afegir un cos en planta baixa destinat a garatge de 20 m^2 de superfície màxima, i de 3,20 m d'alçada total màxima a carena. No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars per a d'altres usos que no siguin complementaris de l'ús d'habitatge o vinculats a l'ús d'habitatge. L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a l'ocupació de l'edificació principal grafiada als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000, per obtenir l'ocupació màxima admesa. El sostre de l'edificació auxiliar és complementari del sostre de l'edificació principal. L'alçada màxima total dels edificis auxiliars serà de 3,50 m 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'acabaments. Amb aquesta finalitat, els serveis tècnics municipals podran admetre la coberta inclinada, sempre que s'integrin amb les edificacions adjacents o adossades al nou edifici auxiliar.

    A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, i a la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, no s'admet la construcció d'edificacions auxiliars.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

13. Planta baixa. Segons l'article 105 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    El nombre màxim de plantes referides al carrer s'estableix, en detall, per a totes les subzones, als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000.

    La planta baixa tindrà una alçada lliure màxima de 4,50 m a totes les subzones, sempre que no es desdobli amb un altell.

    Només s'admet la construcció d'altells, si no se superen l'alçada reguladora i el nombre màxim de plantes admesos per a la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic, llevat de la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, en què ho establirà el Pla de millora urbana corresponent.

14. Planta soterrani. Segons l'article 106 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A la subzona 10a. Alineació a vial, a la subzona 10b. Alineació i pati tradicional a mantenir, i a la subzona 10c. Edificació específica, la planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la un mínim de 3 m. Només es podrà sobrepassar aquesta distància, si així també ho permet el gàlib d'ocupació de l'edificació sobre rasant. En aquest cas coincidiran amb aquest límit del gàlib d'ocupació. L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà la mateixa ocupació que la de les plantes sobre rasant. La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos, sempre que formin part de la propietat de la planta baixa en què s'accedeixi pel seu interior. Les plantes soterrani no computen als efectes de sostre o d'edificabilitat, en el cas que es destinin a cellers, a magatzems, a serveis tècnics o a aparcaments. En la resta de supòsits amb usos iguals als de la planta baixa, han de computar als efectes de sostre o d'edificabilitat. La resta de plantes soterrani i el primer soterrani es podran destinar a serveis tècnics de l'ús principal o a aparcaments.

    A la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, les plantes soterrani estaran regulades pel Pla de millora urbana, sobre la base de les determinacions de les fitxes del sector d'actuació urbanística.

    A la subzona 10e. Edificació específica anterior al Pla general d'ordenació de 1987, només 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 soterrani destinades a aparcaments del mateix edifici, en compliment de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

15. Planta pis. Segons l'article 107 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    En les actuacions d'obra nova o de rehabilitació integral, a totes les subzones, l'alçada lliure mínima de les plantes pis sobre rasant destinades a habitatge serà de 2,70 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

16. Planta coberta. Segons l'article 108 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    La coberta inclinada tindrà un pendent màxim del 35%.

    A totes les subzones les cobertes es construiran en les modalitats de coberta inclinada o de coberta plana. Els materials d'acabament de les cobertes seran els tradicionals, és a dir, ceràmics o similars.

    En els acabaments de la coberta només s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten les llacunes o les finestres incorporades al pla de la coberta superiors a 1,60 m^2 de superfície en el total de cada vessant de la coberta.

    Per sobre de la planta coberta només s'admeten badalots i elements tècnics, fumerals, antenes o d'altres elements necessaris.

17. Planta sotacoberta. Segons l'article 109 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones la planta sotacoberta sempre estarà vinculada a una entitat o a un habitatge de la planta inferior, des del qual s'haurà d'accedir. En cap cas no s'admet que formi part d'una entitat o d'una propietat amb accés independent.

18. Volum màxim d'un edifici. Segons l'article 110 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    No s'estableixen els paràmetres particulars per a la regulació de totes les subzones. Als plànols de la sèrie P.6. *Qualificació del Sòl urbà. Clau 10. Nucli antic*, a escala 1:1.000, s'estableixen la fondària edificable i el nombre màxim de plantes sobre rasant, que en determinaran el volum màxim.

    A totes les subzones el volum màxim és el resultant de l'aplicació de tots els paràmetres de la normativa general i de la normativa particular.

19. Regles sobre mitgeres. Segons l'article 111 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones les separacions entre terrats veïns podran ser massisses, si no superen l'alçada de l'envolupant màxima, ni els 1,80 m d'alçada respecte del forjat sobre el qual es recolzen.

20. Cossos sortints. Segons l'article 112 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones, llevat de la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, es prohibeixen els cossos sortints de l'alineació de façana a carrer. Tanmateix, sí s'admeten els cossos sortints de l'alineació de façana a carrer, als edificis amb façana reculada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 112 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones, llevat de la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, els balcons o els elements oberts a tres cares són 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 una amplada inferior a 6 m, i no sobrepassaran els 50 cm d'amplada quan els carrers tinguin una amplada superior a 6 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

21. Elements sortints. Segons l'article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones, llevat de la subzona 10d. Edificació específica dins d'un sector d'actuació urbanística o d'un Polígon d'actuació urbanística del Pla d'ordenació urbanística municipal, es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana a carrer, llevat de les cornises i dels ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm. Tanmateix, sí s'admeten els elements sortints de l'alineació de façana a carrer, als edificis amb façana reculada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

22. Composició de la façana. Segons l'article 115 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    No s'estableixen els paràmetres particulars per a la regulació de totes les subzones, però caldrà tenir en consideració els paràgrafs següents d'aquest article, i allò regulat als articles 217 i 221 d'aquestes Normes urbanístiques.

    Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les façanes veïnes existents. La tipologia i la composició de la façana seguiran el mateix ritme i la mateixa proporció de buits i de plens que les edificacions històriques contigües o pròximes situades al nucli antic.

    La ventilació i la il·luminació de la planta construïda per sota del díedre generat pels pendents de la coberta es realitzaran en la mateixa coberta. Únicament s'autoritzaran en la façana petits forats de ventilació, amb una superfície màxima de ventilació de 0,10 m^2, per ventilar terrats a la catalana.

    Els materials i els acabaments de les façanes són regulats a l'article 221 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 219. Condicions d'usos i d'aparcaments

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, tant els usos principals com els usos complementaris de les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, s'estableixen de manera genèrica al capítol 4 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

No s'estableixen els paràmetres particulars d'aparcaments a les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic. Les edificacions de nova planta o de rehabilitació que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius al mateix edifici o al mateix solar faran les reserves segons es regula a l'article 131 d'aquestes Normes urbanístiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 220. Usos admesos

Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, tant els usos principals com els usos complementaris de les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, dins del Sòl urbà, són els següents:

1. Ús d'habitatge unifamiliar i ús d'habitatge plurifamiliar.

2. S'admeten, a més a més, com a usos principals o com a usos complementaris, els usos següents:

   - Ús administratiu.

   - Ús assistencial.

   - Ús comercial, amb una superfície màxima de 300 m^2.

   - Ús educatiu.

   - Ús d'estacionament i ús d'aparcament.

   - Ús industrial, amb activitats innòcues i de baix impacte ambiental, dins de l'annex 3 de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

   - Ús d'oficines.

   - Ús de restauració.

   - Ús residencial, amb residències especials, només en la modalitat de residències d'estudiants, o similars.

   - Ús sociocultural.

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, però transitòriament s'hi admeten els usos existents fins a la seva desaparició o fins a la seva transformació i, mentrestant, s'hi podran realitzar qualsevol tipus d'intervenció i d'obres.

4. La finca qualificada amb la subclau 10cp, corresponent a l'edifici de la Companyia, i catalogada a la fitxa ARQ.026, i la finca qualificada amb la subclau 10bp, corresponent a l'edifici de can Duran i catalogada a la fitxa ARQ.033, tenen usos admesos específics motivats per les característiques dels edificis i per les condicions que en determinen l'ús tradicional. Concretament, els usos admesos són els següents:

   - Subclau 10cp. Edifici de la Companyia. Fitxa ARQ.026. Ús comercial i ús d'oficines, fins a 800 m^2. Edifici només de planta baixa.

   - Subclau 10bp. Edifici de can Duran. Fitxa ARQ.033. Ús comercial i ús d'oficines. A la planta pis també s'admet un habitatge vinculat als titulars de l'activitat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 221. Condicions compositives, materials i instal·lacions

Les condicions compositives, els materials i les instal·lacions a implantar dins de les subzones qualificades amb la clau 10. Nucli antic, son els següents:

1. Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les edificacions existents, i conservant la seva tipologia, amb la disposició dels buits seguint les condicions de composició de la façana, i mantenint els ritmes de les obertures, justificant-los d'acord amb els ritmes emprats a les edificacions contigües.

2. La coberta serà plana, de tipus terrat, o de tipus teulada, a dues o a tres vessants. En totes les solucions s'utilitzaran materials ceràmics.

3. L'aspecte exterior dels edificis, tant pel que fa als elements constructius com als elements decoratius o informatius, haurà de guardar relació amb l'entorn, seguint les normes tradicionals de composició, i prohibint-se els materials o les imitacions que hi desentonin i/o que no s'adaptin al caràcter de l'entorn. Els elements decoratius i els elements informatius, com ara els rètols, es col·locaran dins dels forats de l'arquitectura.

4. Es consideren com a materials no aptes, els següents:

   - L'aplacat de pedra d'aparell irregular, llevat dels sòcols de fins a 1 m d'alçada.

   - Les gelosies.

   - El mur cortina.

   - El plafó de plàstic.

   - La pissarra.

   - Els tancaments metàl·lics sense pintar, llevat de l'acer oxidat del tipus *corten*.

   - La ceràmica vidrada.

   - L'obra vista.

   - Tots aquells materials, el tractament i la implantació dels quals no corresponen amb les característiques tradicionals i històriques del nucli antic.

5. Les sol·licituds de llicència s'acompanyaran de fotografies de l'emplaçament i dels alçats de les cases veïnes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

6. El tractament general de la façana serà el següent:

- Relació entre el buit i el ple.

  Hauran de predominar, en superfície, el ple sobre el buit i el mur sobre el forat, amb una proporció màxima del forat del 40% de la superfície total de la façana.

  Les portes dels garatges dels edificis inferiors a 9 m de façana no superaran els 5 m d'amplada.

- Proporcions.

  Les proporcions de les obertures tindran, respectivament, una relació (2:3 amplada:alçada). A la superfície de la façana predominarà el ple sobre el buit, llevat de les entrades als garatges.

- Distància de separació a mitgera dels forats.

  Els forats hauran d'estar separats de la mitgera una distància mínima de 50 cm, àdhuc els forats de la planta baixa.

7. El tractament de la planta baixa serà el següent:

- Material i colors.

  En les obres de reforma, el tractament del material i del color en les plantes baixes serà similar del de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats o altres acabaments que desvirtuïn els materials que eren característics de l'edifici original.

  Quan una actuació permesa representi una alteració substancial del tractament de la textura i del color en els paraments de la planta baixa, s'haurà de tractar la totalitat de la façana d'acord amb el mateix tipus d'acabament.

- Botigues i locals comercials.

  Es podran mantenir les solucions atípiques o fora de la norma, quan l'antiguitat i/o la qualitat de l'indret ho justifiquin.

- Marquesines i tendals.

  No s'admeten les marquesines fixes.

  S'admeten els tendals en els carrers de més de 6 m d'amplada, sempre que siguin plegables i que no sobresurtin més d'1/4 de l'amplada del carrer, amb una extensió màxima de 3 m. Els tendals en cap cas no sortiran de la vorera cap a la calçada respecte de l'edifici en què se subjecten.

- Aparadors.

  Els aparadors no sobresortiran del pla de façana.

  Els aparadors i els accessos als locals comercials en contacte directe amb l'exterior s'hauran de tractar de manera que s'integrin amb l'arquitectura i amb l'entorn en què són ubicats.

  Als edificis de façana inferior a 9 m l'amplada màxima del conjunt format per l'aparador i per l'accés no superarà els 5 m, i aquesta amplada es reduirà en la mateixa proporció de l'amplada de la façana.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

8. Balcons i finestres.

Els forats a utilitzar a les plantes pis són els balcons i les finestres. El predomini d'un sobre altre es justificarà en relació amb les preexistències del tram de carrer.

Les llosanes tindran un gruix màxim total acabat de 15 cm.

Les baranes seran tal com es regulen a l'apartat 20 de l'article 218 d'aquestes Normes urbanístiques. No s'admeten les baranes d'obra massissa.

9. Coronació.

S'admeten el canaló vist i el baixant de pluvials per façana que, això no obstant, hauran d'enllaçar sempre a clavegueram d'aigües netes quan existeixi i, sí no és així, es podran abocar les aigües de pluja al vial.

S'admeten la barana de ferro o la barana d'obra quan siguin 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 amb material i amb color iguals que la façana.

11. Materials.

Seran d'aplicació general l'arrebossat i, preferentment, l'estucat a la calç dels colors exposats al punt 12 d'aquest article, i no s'admet l'acabament amb àrid projectat. S'admet la pedra com a solució de sòcol i, en cap cas, no tindrà acabament polit i brillant.

La fusteria, les persianes i els detalls d'acabament 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 la façana.

Els materials no aptes seran els següents:

- L'aplacat de pedra d'aparell irregular, polit i brillant.
- Les gelosies.
- El mur cortina.
- El plafó de plàstic.
- La pissarra.
- Els tancaments metàl·lics sense pintar.
- La ceràmica vidrada.
- L'obra vista.
- Tots aquells materials, el tractament i la implantació dels quals no corresponen amb les característiques tradicionals i històriques del nucli antic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

12. Color.

No s'admeten com a color de tractament generalitzat, ni el negre ni les tonalitats bàsiques, tals com el blau, el vermell, el groc, i el blanc. En els elements puntuals, tals com les baranes, els tancaments lleugers, els rètols, etc, s'admeten els colors negre, gris i blanc modificats, o altres similars que no siguin de les tonalitats bàsiques.

S'admet la gamma dels ocres, dels beixos, dels terrosos, de l'argila i de la cendra als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i amb d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic senzill amb els colors dels edificis preexistents. S'ha d'evitar el blanc, preferentment les tonalitats trencades dels tipus de color *orxata* o *ós*.

En els carrers de menys de 6 m d'amplada s'hauran d'adoptar les 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 els eixos de simetria que la dividiran en trams equidistants. El nombre d'aquests eixos és el següent:

- Façanes d'entre 4 m i 6 m entre 2 eixos i 3 eixos

- Façanes d'entre 6 m i 9 m entre 3 eixos i 4 eixos

Les amplades màximes dels forats seran d'1,40 m, i les amplades mínimes dels forats seran de 0,40 m, respectant, com a mínim, una proporció entre la dimensió vertical i la dimensió horitzontal, igual o superior a 1,40 m.

A la planta baixa es permeten les obertures de fins a 2 m, que podran ser de 2,60 m per als accessos als garatges.

SECCIÓ QUARTA. ZONA AMB LA CLAU 11. VOLUMETRIA DEFINIDA

Article 222. Definició, objectius i àmbit

Els objectius principals són ordenar els teixits consolidats i mantenir la mateixa regulació del planejament aprovat anterior al Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que no sigui incompatible amb les estratègies d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

La zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, forma part del Sòl urbà consolidat, i s'assigna als solars situats fora del nucli antic en què les condicions d'ordenació i d'edificació s'han consolidat o s'han definit d'acord amb una llicència d'edificació o amb un planejament derivat anterior, o en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987. En el cas de manca de regulació específica d'un planejament anterior es regula a cada subzona urbanística amb paràmetres tals com l'ocupació, la volumetria, el sostre, la densitat, i les condicions d'aprofitament resultants de la concessió de la llicència corresponent.

La regulació de les diferents qualificacions de la zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, és recollida als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, conjuntament amb aquestes Normes urbanístiques i amb les fitxes dels sectors de nova ordenació.

L'ús principal de la zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, és l'ús 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 subzones s'admeten altres usos complementaris tals com el comercial, el d'oficines, els serveis professionals, i un ús industrial específic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

El nivell de consolidació urbana en la majoria de les diferents subzones és total, llevat d'aquells àmbits de Sòl urbà no consolidat de la subzona 11d. Volumetria definida en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, en què la regulació de cada subzona s'estableix a la fitxa de cada Polígon d'actuació urbanística o de cada sector de planejament, i en aquestes Normes urbanístiques.

També formen part de la zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, les actuacions amb règim de protecció oficial, ja siguin existents o de nova creació, les quals poden estar vinculades al desenvolupament de sectors de planejament anteriors, tals com les pertanyents a la subzona 11chp. Volumetria definida per a l'habitatge de protecció pública en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, o les actuacions qualificades de protecció oficial, tals com les pertanyents a la subzona 11hp. Volumetria definida per a l'habitatge en règim de protecció pública.

Les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, que tenen l'ordenació i els paràmetres fixats abans del Pla d'ordenació urbanística municipal, mantenen, majoritàriament, les regulacions o les condicions d'edificació aprovades al planejament anterior o a la llicència corresponent, i són els solars pertanyents a la subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987, a la subzona 11b. Volumetria definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987, i a la subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, tant si es van establir amb paràmetres anteriors al desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, o amb paràmetres posteriors al Pla general d'ordenació de 1987.

L'àmbit d'aplicació d'aquesta qualificació és regulat als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, que s'identifiquen amb la clau 11. Volumetria definida.

En la zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987.
- Subzona 11b. Volumetria definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987.
- Subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.
- Subzona 11chp. Volumetria definida per a l'habitatge de protecció pública en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.
- Subzona 11hp. Volumetria definida per a l'habitatge en règim de protecció pública.
- Subzona 11d. Volumetria definida en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 223. Sistema d'ordenació

Les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, poden acollir tipologies d'edificació unifamiliar o plurifamiliar, amb ordenació específica d'alineació a vial, aïllada o mixta.

La regulació general i la regulació particular de l'ordenació a les subzones amb edificacions consolidades anteriors al Pla d'ordenació urbanística municipal, les determinen els planejaments i les llicències d'edificació aprovades anteriorment, les quals van establir la seva implantació i el Pla d'ordenació urbanística municipal les incorpora com a pròpies.

D'altra banda, a la qualificació de la subzona 11d. Volumetria definida en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'estableixen la regulació general i la regulació particular de les noves implantacions proposades pel Pla d'ordenació urbanística municipal, mitjançant les fitxes normatives dels sectors d'actuació urbanística i dels polígons d'actuació urbanística.

Quan es consideri convenient pels propietaris i d'interès públic transformar els teixits de la subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987, de la subzona 11b. Volumetria definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987, i de la subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, caldrà tramitar un nou Pla de millora urbana i caldrà 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 la 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 subzona.

- Caldrà mantenir la densitat dels habitatges, i només es podrà incrementar la densitat si es produeix la transformació a habitatge plurifamiliar, amb les cessions de sistemes, amb la reserva d'habitatge protegit i amb les càrregues urbanístiques que estableixi la legislació d'urbanisme vigent, mitjançant la tramitació de la corresponent Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- L'estructura de la parcel·lació original es mantindrà i, en tot cas, només es podrà agrupar, i mai no es podrà segregar.

Les característiques diferencials de cada subzona assignada als diferents teixits que formen part de la zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, són les següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

1. Subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

Comprèn conjunts consolidats d'edificacions en què es mantenen els aprofitaments i els usos actuals anteriors al Pla general d'ordenació de 1987 i, majoritàriament, procedeixen de llicències molt específiques, les quals, per les seves característiques i per la seva posició, són compatibles amb l'entorn de l'illa en què se situen.

L'ordenació de l'edificació en volumetria definida incorpora cinc 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 de la subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987, té una subclau específica. Els àmbits són els següents:

Àmbit	**Subclau**	**Illa**
Ferran Fabra	11a1	Carrer de Rost
		Passeig de Maria Auxiliadora
		Avinguda de Ferran Fabra
Baix de Tiana	11a2	Camí Baix de Tiana-Cementiri
Montals	11a3	Carrer d'Àfrica-Camp de futbol
Guilleries	11a4	Carrer de les Guilleries
		Carrer de la Rosaleda
		Carrer de la Mediterrània
		Carrer del Masnou
Calderó	11a5	Carrer de Calderó
		Carrer de Sant Ignasi
		Passeig de la Creu de Pedra

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Subzona 11b. Volumetria definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987.

Comprèn conjunts consolidats dins d'àrees de Sòl urbà, urbanitzades o en procés d'urbanització, que procedeixen d'un Pla parcial o d'ordenació d'illa molt específica, aprovats definitivament abans de la data d'aprovació definitiva del Pla general d'ordenació de 1987. Les regulacions del planejament aprovat s'incorporen al Pla d'ordenació urbanística municipal com a normativa d'aplicació, i abasten set àmbits.

Cadascun dels àmbits de planejament refosos inclosos a la subzona 11b. Volumetria definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987, té una subclau específica. Els àmbits són els següents:

Àmbit	Subclau	Illa
Edificis Vallbona	11b1	Passeig de Marià Estrada
		Carrer del Greny
		Carrer de Berenguer III El Gran
Solell	11b2	Passeig de Marià Estrada
		Torrent de Vallbona
		Passeig d'Antoni Borrell
		Carrer del Doctor Mas de Xaxars
Habitatge Centre de Salut	11b3	Passeig d'Antoni Borrell
		Carrer del Doctor Mas de Xaxars
		Carrer dels Garrofers
Habitatge Londres	11b4	Carrer de Londres
Nova Alella	11b5	Torrent de can Comulada
		Carrer del Coll de Vendrans
		Carrer d'Onofre Talavera

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

Comprèn àmbits totals o parcials de diferents sectors amb plans aprovats sobre la base del Pla general d'ordenació de 1987. La seva ordenació volumètrica ve 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 Pla general d'ordenació de 1987 s'incorporen en aquest apartat 3 de l'article 223 de les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Cadascun dels àmbits de planejament refosos inclosos a la subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, té una subclau específica. Els àmbits són els següents:

Àmbit	**Subclau**	**Illa**
Edifici Alella Parc	11c1	Carrer de Salvador Dalí, números 1-3
UA-12. Mas Coll	11c2	Carrer de Mas Coll
		Carrer de la Selva
Can Puferrer	11c3	Torrent de Mas Coll
Can Calderó	11c4	Avinguda d'Àngel Guimerà
Cal Doctor	11c5	Torrent de la Coma Fosca
Can Bertran-can Vilana	11c6	Carrer de les Heures
		Torrent de Vallbona
		Carrer dels Avellaners
UA-1. Unitat integrada	11c7	Passeig de Maria Auxiliadora
		Passeig de Ferran Fabra
La Vera	11c8	Riera Principal
La Vinya	11c9	Carrer de la Vinya
Can Segura	11c10	Carrer de Londres
		Carrer de Via Gandesa
		Carrer de Santa Gemma

Pel que fa a les qualificacions anteriors hi ha dos àmbits en què encara no s'han completat les càrregues urbanístiques ni la urbanització. És per aquest motiu que s'han delimitat els polígons d'actuació urbanística PAU-4. *Can Calderó i can Serra*, i PAU-5. *Can Segura*. La resta d'àmbits 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 de la seva agenda, malgrat pertànyer a planejaments aprovats anteriorment, aquests s'han modificat o s'han incorporat a d'altres sectors, com és el cas de la Unitat d'actuació no desenvolupada del sector de la Vera, incorporada al sector discontinu PMU-3. *Crison-can Bragulat-can Viló*.

Les noves propostes d'ordenació dels àmbits de la subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, que no alterin els paràmetres bàsics del planejament, es concretaran mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

La regulació detallada de cadascuna de les subclaus 11c, corresponents al planejament aprovat durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987, es refon i s'incorpora a aquestes Normes urbanístiques, en les taules següents:

SUBCLAU 11C1. EDIFICI ALELLA PARC	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c1
Illa	Carrer de Salvador Dalí, números 1-3
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	AÏllada
Paràmetres específics	
Parcel·la	3.258 m^2
Edificabilitat neta	0,80 m^2 sostre/m^2 sòl
Nombre màxim d'habitatges	12 ut
Parcel·la mínima	Indivisible
Façana mínima	10 m
Ocupació màxima sobre rasant	40%
Ocupació màxima sota rasant	50%, sense límit de separació
Alçada màxima	6,80 m, en tots els perímetres
Punt d'aplicació de l'alçada reguladora	Cota de la planta baixa fins a l'arrencada de la coberta
Nombre màxim de plantes	PB +1 PP
Separació mínima a carrer	6 m
Separació mínima a veïns	3 m
Separació mínima entre edificis	6 m
Alçada màxima de les tanques	1,50 m, massisses
Usos admesos	Industrial de 1a categoria, és a dir, taller, estudi, etc. S'admet l'habitatge en un 40% de la seva superfície

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C2. UA-12. MAS COLL	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c2
Illa	Carrer de Mas Coll i carrer de la Selva
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	Entre mitgeres
Paràmetres específics	
Parcel·la mínima	7.288,16 m^2
Edificabilitat neta	0,88 m^2 sostre/m^2 sòl
Sostre màxim	6.370 m^2
Densitat màxima	24 habitatges
Longitud de façana mínima	42,45 m
Ocupació màxima sobre rasant	Segons els plànols de qualificació
Alçada màxima	7 m
Nombre màxim de plantes	PB +1 PP
Separació a límits de parcel·la	Segons els plànols de qualificació
Regulació d'altres paràmetres	D'acord amb la qualificació de la subclau 13c1
Usos admesos	Habitatge unifamiliar

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C3. CAN PUFERRER	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c3
Illa	Torrent de Mas Coll i Torrent de la Coma Fosca
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	AÏllada
Paràmetres específics	
Superfície total	6.135,39 m^2
Nombre màxim de parcel·les	3
Parcel·la A	**Masia**
Edificabilitat neta	0,20 m^2 sostre/m^2 sòl
Parcel·la mínima	4.132,71 m^2. S'admet la segregació d'una parcel·la de 2.000 m^2 amb accés independent des del Torrent de la Coma Fosca, amb un camí lateral al torrent que tingui 4 m d'amplada, i que estigui situat a la cota 92,99, entre els murs de protecció de les aigües del torrent
Façana mínima	Específica, 160 m al torrent
Ocupació màxima sobre rasant	10%
Separació mínima al torrent	15 m, en totes les noves edificacions
Regulació d'altres paràmetres	D'acord amb la qualificació de la subclau 13d2 per a la parcel·la A, i per a la parcel·la potencialment segregable
Parcel·la segregable	D'acord amb la qualificació de la subclau 13d2
Parcel·la B	**Estudi**
Edificabilitat neta	0,20 m^2 sostre/m^2 sòl
Parcel·la mínima	2.002,71 m^2
Façana mínima	Específica, 160 m al torrent
Ocupació màxima sobre rasant	10%
Separació mínima al torrent	15 m, en totes les noves edificacions
Regulació d'altres paràmetres	D'acord amb la qualificació de la subclau 13d2
Protecció general	Subclau 11c3
Protecció de la masia can Pufarré	Fitxa ARQ.056 del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella
Protecció dels espais lliures privats	Protecció de la configuració topogràfica del terreny, dels murs de contenció preexistents, de les espècies vegetals i, en especial, dels lledoners

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C4. CAN CALDERÓ		
Paràmetres generals		
Qualificació	Subclau 11c4	
Illa	Rambla d'Àngel Guimerà. Vinícola. Camí de can Serra	
Ordenació	Volumetria definida	
Tipologia	AÏllada	
Superfície total	7.512,72 m^2	
Nombre màxim de parcel·les	L'existent. Són indivisibles	
Paràmetres específics	**Illa 1. Subclau 11c4***	**Illa 2. Subclau 11c4**
Parcel·la	4.798,00 m^2	2.722,00 m^2
Parcel·la mínima	L'existent	L'existent
Façana mínima	L'existent	L'existent
Alçada reguladora màxima	Cotes de l'annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Cotes de l'annex 2 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Fondària edificable	Annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Annex 2 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Nombre de plantes dels blocs	PB +2 PP + àtic	PB +2 PP
Planta baixa	Cotes de l'annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Cotes de l'annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Nombre màxim d'habitatges	46 habitatges	30 habitatges
Edifici 1	12 habitatges	
Edifici 2	12 habitatges	
Edifici 3	11 habitatges	
Edifici 4	11 habitatges	
Edifici 5		30 habitatges

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Sostre màxim	4.410 m^2	2.260 m^2
Edifici 1	1.152 m^2	
Edifici 2	1.134 m^2	
Edifici 3	1.062 m^2	
Edifici 4	1.062 m^2	
Edifici 5		2.260 m^2
Ocupació sobre rasant	40%	45%
Ocupació del soterrani	50%	50%
Distància màxima entre blocs	Annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Annex 2 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Distància mínima entre blocs	Annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Annex 2 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Voladissos màxims	Gàlibs de l'annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Gàlibs de l'annex 2 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Cossos sortints	Al llarg de tot el volum, si escau	Al llarg de tot el volum, si escau
Cantell de sostre vist a façana	Gruix màxim de 17 cm	Gruix màxim de 17 cm
Unitats d'edificació	Illa 1. Projecte unitari, amb acabaments de les façanes iguals als acabaments de l'Illa 2	Illa 2. Projecte unitari, amb acabaments de les façanes iguals als acabaments de l'Illa 1
Separacions a límits	Annex 1 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*	Annex 2 de la fitxa del PAU-4. *Can Calderó i can Serra*
Pendent màxim de la coberta	Coberta plana	Coberta plana
Tanques	1,80 m, amb elements vegetals	1,80 m, amb elements vegetals
Garatge	69 unitats	45 unitats

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C5. CAL DOCTOR	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c5, amb habitatge lliure
Illa	Torrent de Vallbona, carrer del Doctor Mas de Xaxars, i avinguda de Jaume Rius i Fabra
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	AÏllada
Superfície total de sòl privat	22.935 m^2
Edificabilitat neta màxima	0,86 m^2 sostre/m^2 sòl
Densitat neta màxima	44,60 hab/ha
Nombre màxim de parcel·les	L'existent
Paràmetres específics	
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	9,70 m, PB +2 PP
Nombre màxim de plantes	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.6
Edificabilitat per unitat de projecte	L'existent
Ocupació	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.6
Densitat per unitat de projecte	L'existent
Separacions	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.6
Pendent màxim de la coberta	< 35%
Ús principal	Habitatge plurifamiliar

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 10*. CAN BERTRAN-CAN VILANA	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 10*
Illa	Carrer de les Heures
Edificabilitat màxima	3.413,60 m^2 sostre
Nombre màxim d'habitatges	32 ut
Ocupació màxima	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.6
Nombre màxim de plantes	9 m, PB +2 PP
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar, d'oficines, i comercial

SUBCLAU 11C6. CAN BERTRAN-CAN VILANA	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c6
Illa	Carrer dels Avellaners, i Torrent de Vallbona
Ordenació	Volumetria definida
Paràmetres específics	Subclau 11c6, residencial
Tipologia	Volumetria específica
Parcel·la mínima	1.200 m^2
Alçada reguladora màxima	9 m, PB +2 PP
Coeficient d'edificabilitat net	1 m^2 sostre/m^2 sòl
Ocupació	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.6
Densitat màxima	67 hab/ha
Separació a vial	5 m
Separació a límits	3 m
Separació a fons de parcel·la	4 m
Longitud de la façana	20 m
Pendent màxim de la coberta	35%
Usos principals	Habitatge unifamiliar, i habitatge plurifamiliar

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C7. UA-1. UNITAT INTEGRADA		
Paràmetres generals		
Qualificació	Subclau 11c7, i subclau 11c7*	
Illa	Passeig de Maria Auxiliadora, i passeig de Ferran Fabra	
Ordenació	Volumetria definida	
Paràmetres específics	**Subclau 11c7**	**Subclau 11c7***
	Habitatge unifamiliar amb alineació a vial	Habitatge unifamiliar aïllat
Parcel·la mínima	165 m^2	450 m^2
Alçada reguladora màxima	7 m	7 m
Coeficient d'edificabilitat net	0,75 m^2 sostre/m^2 sòl	0,60 m^2 sostre/m^2 sòl
Ocupació	60%	40%
	Unitat arquitectònica del conjunt	
Separació a vial	3 m	3 m
Separació a límits		3 m
Longitud de façana	7 m	15 m
Fondària edificable	18 m	
Sostre màxim	300 m^2	300 m^2
Garatge	En substitució de terres, i d'acord amb la rasant a vial	En substitució de terres, 50 m^2, i 3,50 m d'alçada
Usos admesos	Habitatge unifamiliar, i d'oficines	Habitatge unifamiliar, i d'oficines

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C8. LA VERA	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c8
Illa	Riera Principal
Ordenació	Volumetria definida
Paràmetres específics	Subclau 11c8
Tipologia	Edificació plurifamiliar
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	L'existent
Coeficient d'edificabilitat net	L'existent
Ocupació	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.8
	Unitat arquitectònica del conjunt
Sostre màxim	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	65 ut
Usos admesos	Habitatge plurifamiliar, comunitari, d'hostaleria, comercial amb una superfície < de 800 m^2 de venda, d'oficines, de serveis privats, sociocultural i religiós, recreatiu (llevat de les modalitats de discoteques, bingos, sales de festes i anàlegs), esportiu, sanitarioassistencial, El garatge i els serveis tècnics de l'edifici seran en la planta soterrani. No s'admet l'ús d'habitatge en la planta baixa

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11C10. CAN SEGURA	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11c10
Illa	Carrer de Londres, carrer de Via Gandesa, carrer de Santa Gemma
Ordenació	Volumetria definida
Paràmetres específics	Subclau 11c10
Tipologia	Plurifamiliar aïllada
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	7 m
Nombre de plantes	PB +1 PP + PSC
Planta baixa	Situada a +/- 1 m respecte de la rasant de la vorera
Sostre edificable	1.460,00 m^2 sostre
Ocupació	D'acord amb els gàlibs de la documentació gràfica
Ocupació del soterrani	100%, reculat 3 m del límit del carrer
Voladissos màxims	Elements sortints fins a 1,50 m de volada. No s'admeten els cossos sortints
Nombre màxim d'habitatges	12 ut
Unitats d'edificació	3 unitats en projecte unitari
Separacions a límits	3 m, d'acord amb els gàlibs de la documentació gràfica

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Subzona 11chp. Volumetria definida per a l'habitatge de protecció pública en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

Comprèn àmbits totals o àmbits parcials de diferents sectors amb plans aprovats sobre la base del Pla general d'ordenació de 1987, en què l'ordenació volumètrica dels edificis destinats a habitatge de protecció oficial està definida per aquests plans. Els terrenys que formen part d'aquesta subzona són situats al sector de cal Doctor, i al sector de can Bertran-can Vilana. En aquest darrer sector, concretament, al carrer de les Heures, números 1-7.

Els planejaments aprovats que incorporen l'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 les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Cadascun dels àmbits de planejament refosos inclosos a la subzona 11chp. Volumetria definida per a l'habitatge de protecció pública en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, té una subclau específica. Els àmbits són els següents:

Àmbit	**Subclau**	**Illa**
Cal Doctor	11chp	Torrent de la Coma Fosca
Can Bertran-can Vilana	11chp	Carrer de les Heures
		Torrent de Vallbona
		Carrer dels Avellaners

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

La regulació detallada de cadascuna de les subclaus 11chp, corresponents al planejament aprovat en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, es refon i s'incorpora a aquestes Normes urbanístiques, en les taules següents:

Habitatges en règim de protecció:

SUBCLAU 11CHP. CAL DOCTOR	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11chp
Illa	Torrent de la Coma Fosca
Ordenació	Volumetria definida
Tipologia	AÏllada
Superfície total	2.192 m^2
Nombre màxim de parcel·les	2
Paràmetres específics	
Parcel·la mínima	L'existent
Sostre total màxim	4.300 m^2 sostre
Alçada reguladora màxima	9,70 m
Edificabilitat per unitat de projecte	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	61 ut
Nombre màxim de plantes	PB +2 PP
Ocupació	L'existent
Pendent màxim de la coberta	< 35%
Ús principal	Habitatge plurifamiliar, en règim d'habitatge de protecció oficial

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11CHP. CAN BERTRAN-CAN VILANA	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11chp
Illa	Carrer de les Heures, cantonada amb el carrer d'Àngel Guimerà
Tipologia	Alineació a vial específica
Nombre màxim de parcel·les	L'existent
Nombre màxim d'habitatges	8 ut
Paràmetres específics	
Alçada reguladora màxima	9 m, PB +2 PP
Sostre màxim	829,50 m^2 sostre
Ocupació	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.6
Longitud de la façana	L'existent
Fondària edificable	L'existent
Pendent màxim de la coberta	35%
Ús admès	Habitatge plurifamiliar, en règim d'habitatge de protecció oficial

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SUBCLAU 11CHP. LA VINYA	
Paràmetres generals	
Qualificació	Subclau 11chp
Illa	Carrer de la Vinya, i carrer del Forn d'en Masquet
Ordenació	Volumetria definida
Paràmetres específics	Subclau 11chp
	Habitatge unifamiliar entre mitgeres
Parcel·la mínima	L'existent
Alçada reguladora màxima	7 m
Ocupació	D'acord amb el plànol de la sèrie P.5.8
	Unitat arquitectònica del conjunt
Sostre màxim	1.792 m^2 sostre
Nombre màxim d'habitatges	16 ut
Edificacions auxiliars	25 m^2 per cada habitatge
Garatge	Comunitari, en substitució de terres, i d'acord amb la rasant a vial
Regulació d'altres paràmetres	D'acord amb la qualificació de la subclau 13b1
Ús admès	Habitatge unifamiliar, en règim d'habitatge de protecció oficial

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Subzona 11hp. Volumetria definida per a l'habitatge en règim de protecció pública.

Comprèn la 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 pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer dels Nou Pins, i pel carrer de Núria.

En la subzona 11hp. Volumetria definida per a l'habitatge en règim de protecció pública, caldrà realitzar un projecte de reparcel·lació, sempre que 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. Subzona 11d. Volumetria definida en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Comprèn edificacions de volumetria específica situades dins de sectors de nova creació del Pla d'ordenació urbanística municipal, en què l'ordenació, els aprofitaments i les càrregues urbanístiques s'estableixen mitjançant el planejament derivat corresponent a cada sector d'actuació urbanística, o a cada Polígon d'actuació urbanística. Les qualificacions de la subzona 11d. Volumetria definida en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, hauran de respectar els estàndards de la fitxa corresponent, i la seva regulació.

Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i per a la regulació de la zona qualificada amb la clau 11. Volumetria definida, són l'alineació o la reculada respecte del carrer, l'alçada referida a la parcel·la, el nombre de plantes, l'ocupació de la parcel·la, l'índex d'edificabilitat neta, les separacions a límits, i els usos.

Article 224. Condicions de parcel·lació

Els paràmetres i les disposicions comunes de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i en els següents, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 2 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació. Segons l'article 65 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LACIÓ I REPARCEL·LACIÓ**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, única i indivisible
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	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 que la materialització dels aprofitaments i de les càrregues urbanístiques que es puguin derivar així ho requereixi

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Parcel·la mínima. Segons l'article 67 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LA MÍNIMA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, única i indivisible
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	750 m^2

3. Front o façana mínima de parcel·la. Segons l'article 68 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**FRONT O FAÇANA MÍNIMA DE PARCEL·LA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, única i indivisible
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	30 m

Article 225. Condicions d'edificació

Els paràmetres i les disposicions comunes de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, no regulades per paràmetres particulars en aquest article i en els següents, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 3 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, referits al carrer, a la parcel·la, a l'illa o a l'edificació, són els següents:

1. Alineació de l'edificació. Segons l'article 78 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, d'acord amb els gàlibs regulats als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	Com a mínim, les separacions a límits de parcel·la

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Alçada reguladora referida a la parcel·la. Segons l'article 94 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALÇADA REGULADORA REFERIDA A LA PARCEL·LA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, referida a la parcel·la
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	7 m a l'arrencada de la coberta 9,50 m a la coronació de la coberta inclinada

3. Nombre de plantes referides a la parcel·la. Segons l'article 96 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**NOMBRE DE PLANTES REFERIDES A LA PARCEL·LA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, referit a la parcel·la
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	PB +1 PP

4. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de la parcel·la. Segons l'article 87 i l'article 88 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**EDIFICABILITAT NETA I EDIFICABILITAT MÀXIMA DE LA PARCEL·LA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	D'acord amb la regulació respectiva de cada subclau, i amb la resultant d'aplicar el gàlib d'ocupació i el nombre màxim de plantes admeses
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	0,55 m^2 sostre/m^2 sòl

5. Ocupació màxima de la parcel·la. Segons l'article 91 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, d'acord amb els gàlibs regulats als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	30%

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

6. Nombre màxim d'habitatges. Segons l'article 90 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**NOMBRE MÀXIM D'HABITATGES**	
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp		
Subzona 11a	Habitatges unifamiliars	Habitatges plurifamiliars
Subclau 11a1. Ferran Fabra	16 ut	30 ut
Subclau 11a2. Baix de Tiana	7 ut	
Subclau 11a3. Montals	80 ut	
Subclau 11a4. Guilleries	47 ut	24 ut
Subclau 11a5. Calderó		12 ut
Subzona 11b	Habitatges unifamiliars	Habitatges plurifamiliars
Subclau 11b1. Edificis Vallbona	5 ut	14 ut
Subclau 11b2. Solell	24 ut	
Subclau 11b3. Habitatge Centre de Salut	9 ut	
Subclau 11b4. Habitatge Londres		20 ut
Subclau 11b5. Nova Alella	20 ut	30 ut
Subzona 11d	Segons la regulació en cada sector d'actuació urbanística, o en cada Polígon d'actuació urbanística	
Subzona 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	Com a màxim, 24 habitatges, 1 habitatge per cada 70 m^2 sostre	

7. Sòl de parcel·la lliure d'edificació. Segons l'article 92 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**SÒL DE PARCEL·LA LLIURE D'EDIFICACIÓ**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, d'acord amb els gàlibs regulats als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	Sòl no ocupat per l'edificació principal ni per les edificacions auxiliars

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

8. Separacions mínimes a límits de parcel·la. Segons l'article 98 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	Les existents, d'acord amb els gàlibs regulats als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	A carrer: 6 m A lateral: 5 m A fons: 5 m

- A la subzona 11hp. Volumetria definida per a l'habitatge en règim de protecció pública, s'hauran de complir les condicions següents:

  a) 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 límits.

  b) La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà de 6 m, com a mínim, complimentats tots els altres paràmetres de l'edificació.

  c) Mitjançant el projecte d'agrupació corresponent, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions, sense que això suposi cap increment del nombre màxim d'habitatges admesos. La separació entre les edificacions serà, com a mínim, de 6 m.

9. Tanques. Segons l'article 99 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**TANQUES**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	S'aplicarà la normativa de la subclau 13c1
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	S'aplicarà la normativa de la subclau 13c1

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

10. Unitat mínima de projecte. Segons l'article 101 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**UNITAT MÍNIMA DE PROJECTE**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	L'existent, d'acord amb les unitats de projecte consolidades
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	Una Unitat mínima de projecte per a cada parcel·la. L'edificació mínima a executar per fases serà la corresponent a una parcel·la

11. Edificació principal i edificació auxiliar. Segons l'article 104 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**EDIFICACIÓ PRINCIPAL I EDIFICACIÓ AUXILIAR**
Subzones 11a, 11b, i 11c	Les admeses a la subclau 13c1
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzones 11chp, i 11hp Illa composta pel carrer dels Figuerals, pel carrer del Canigó, pel carrer de Núria, i pel carrer dels Nou Pins	No s'admeten les edificacions auxiliars

12. Elements sortints. Segons l'article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ELEMENTS SORTINTS**
Subzones 11a, 11b, 11c, i 11chp	Els admesos a la subclau 13c1
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzona 11hp	S'aplicarà la normativa de la subclau 13c1

13. Planta sotacoberta. Segons l'article 109 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PLANTA SOTACOBERTA**
Subzones 11a, 11b, i 11c	Les admeses a la subclau 13c1
Subzona 11d	D'acord amb les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística i de les Normes urbanístiques
Subzones 11hp, i 11chp	No s'admet la planta sotacoberta

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 226. Condicions dels aparcaments i dels usos admesos

1. Condicions dels aparcaments.

Les condicions generals dels aparcaments a les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, s'estableixen de manera genèrica per a cadascun dels usos a l'article 130 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

No s'estableixen els paràmetres particulars dels aparcaments a les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que li són preceptius dins del propi solar faran les reserves en altres edificacions, o hauran de garantir que compleixen els estàndards d'aparcament mitjançant qualsevol dels procediments establerts per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, o per d'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 d'ordenació urbanística municipal. Caldrà tramitar un Pla de millora urbana per a la seva implantació i per a la seva integració en l'entorn. Per a la seva implantació caldrà complir les mateixes determinacions de l'article 209. *Condicions dels usos i dels aparcaments*, d'aquestes Normes urbanístiques.

2. Condicions dels usos admesos.

Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, tant els principals com els complementaris, de les subzones qualificades amb la clau 11. Volumetria definida, dins del Sòl urbà, són els següents:

- Els usos admesos a la subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987, a la subzona 11b. Volumetria definida pel planejament anterior al Pla general d'ordenació de 1987, i a la subzona 11c. Volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, com a principals i com a dominants, són l'ús d'habitatge plurifamiliar, l'ús d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, i l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat. En aquestes qualificacions s'admeten, també, com a usos complementaris, l'ús d'oficines, i l'ús de despatxos professionals. A la subclau 11a1. Ferran Fabra, s'admet l'ús industrial en la 1a categoria, compatible amb l'ús d'habitatge, en els termes exposats en aquestes Normes urbanístiques.

- L'únic ús admès a la subzona 11chp. Volumetria definida per a l'habitatge de protecció pública en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, és l'ús d'habitatge de protecció oficial, en el règim de classificació existent a l'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

- L'únic ús admès a la subzona 11hp. Volumetria definida per a l'habitatge en règim de protecció pública, és l'ús d'habitatge, en alguna de les modalitats de protecció oficial incloses per la legislació urbanística vigent.

- En la subzona 11d. Volumetria definida en desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal, s'admeten els usos i les determinacions del planejament derivat corresponent, segons la fitxa urbanística de cada sector d'actuació urbanística, i segons la seva normativa.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ CINQUENA. ZONA AMB LA CLAU 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 en què bona part ja ho és, tal com preveia el Pla general d'ordenació de 1987, i millorar la imatge del barri i de la coexistència de petites àrees amb teixits específics molt consolidats.

Les qualificacions són assignades a l'àmbit de Sòl urbà consolidat situat al sud-oest del nucli antic, destinat majoritàriament a l'ús d'habitatge unifamiliar en filera, i a l'ús d'habitatge plurifamiliar. Puntualment, també hi trobem l'ús d'habitatge plurifamiliar entre mitgeres, l'ús oficines i l'ús de serveis professionals.

La zona qualificada amb la clau 12. Eixample, abasta els sòls situats a l'entorn de l'àmbit delimitat pel passeig de la Creu de Pedra, pel carrer de Duran Xaus, pel carrer del Doctor Homs, pel carrer de la Ginesta, pel carrer de Cervantes, i per carrer del Doctor Faus.

El nivell de consolidació de l'espai públic de l'eixample és total, mentre que el sostre potencial previst pel Pla general d'ordenació 1987 no està exhaurit. Existeix una barreja important de tipologies d'edificació, tals com unifamiliar aïllada, i unifamiliar entre mitgeres i plurifamiliar, a més a més d'un petit àmbit d'edificació plurifamiliar entre mitgeres alineada a vial, entre el carrer de Cervantes i el passeig de la Creu de Pedra, que tindrà una qualificació i una regulació específiques.

Els àmbits d'aplicació de la zona qualificada amb la clau 12. Eixample, són regulats als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, que s'identifiquen amb la clau 12. Eixample.

En la zona qualificada amb la clau 12. Eixample, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada.
- Subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada.
- Subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres.
- Subzona 12c1. Eixample d'edificació plurifamiliar específica.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 230. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació dins de la zona qualificada amb la clau 12. Eixample, és el d'edificació aïllada i, excepcionalment, el d'edificació alineada a vial o entre mitgeres.

Les característiques diferencials de cada subzona assignada als diferents teixits que formen part de la zona qualificada amb la clau 12. Eixample, són les següents:

1. Subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada.

   Comprèn un àmbit en què encara hi ha solars amb edificacions unifamiliars consolidades en terrenys en què el Pla general d'ordenació de 1987 ja els assignava la qualificació urbanística amb la subzona 13a, destinada a edificació plurifamiliar, i totes les edificacions unifamiliars existents eren anteriors al Pla general d'ordenació de 1987. D'acord amb els objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal i amb les al·legacions, es manté la regulació prevista pel Pla general d'ordenació 1987, de transformació progressiva a majors densitats amb edificació plurifamiliar.

   El Pla d'ordenació urbanística municipal incrementa la parcel·la mínima de 200 m^2 a 400 m^2, i la façana mínima a 14 m. L'objectiu és incrementar la separació a veïns per evitar l'ocupació excessiva del sòl, i per millorar les condicions d'assolellada de l'entorn.

   Pel que fa al Pla general d'ordenació de 1987, la intensitat neta serà d'1 m^2 sostre/m^2 sòl, i la densitat neta serà d'1 habitatge per cada 70 m^2 de sostre construït sobre rasant, en comptes del paràmetre d'habitatges per hectàrea, atès que aquest era un paràmetre més propi de sectors de nou desenvolupament. Les separacions mínimes seran, amb caràcter general, de 3 m a carrer, a lateral i a fons.

   Dins de la regulació de les qualificacions de la subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada, s'estableixen dues excepcions o singularitats respecte de la seva regulació preferent, que són les qualificacions de la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, i de la subzona 12c1. Eixample d'edificació plurifamiliar específica, motivades per l'estructura parcel·lària i pel 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 Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada.

   En el barri de l'Eixample hi ha diverses preexistències d'edificació unifamiliar en filera, que poden ser anteriors al Pla general d'ordenació de 1987, o amb llicència concedida durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987. Són situades al bell mig del barri, a l'entorn de la cruïlla formada pel carrer de la Farigola i pel carrer del Doctor Faus.

   En les qualificacions de les edificacions existents d'aquesta tipologia és on s'aplicarà la regulació de la subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada. La tipologia unifamiliar en filera de PB +2 PP es manté perquè és compatible amb l'entorn plurifamiliar previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres.

Comprèn solars amb edificacions existents anteriors al Pla general d'ordenació de 1987, situades entre el passeig de la Creu de Pedra i el carrer de Cervantes. Totes les edificacions tenen la tipologia d'edificació entre mitgeres alineades a dos carrers, i amb una façana inferior a 8 m, i s'estableixen les condicions específiques de regulació.

Per a la resta de paràmetres no regulats com a específics s'aplicarà la mateixa regulació general que la de la subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada.

La regulació específica haurà de complir les condicions següents:

Edificació bifamiliar entre mitgeres. El nombre màxim de plantes mesurades des de la rasant del carrer serà de PB +2 PP, amb una intensitat neta d'1,60 m^2 sostre/m^2 sòl. S'admetrà una densitat màxima d'1 habitatge per cada 70 m^2 de sostre destinat a habitatge, dins de cada parcel·la.

S'admetrà l'ocupació de la totalitat del solar, tot mantenint la separació de 2 m al front del passeig de la Creu de Pedra per a la planta baixa, per a la planta primera, i per a la planta segona. La cara superior del sostre de la planta baixa de les cases amb front al passeig de la Creu de Pedra se situarà, com a màxim, a 2 m d'alçada respecte de la rasant del passeig de la Creu de Pedra.

4. Subzona 12c1. Eixample d'edificació plurifamiliar específica.

Correspon al solar situat a la cantonada del carrer de Sant Ignasi i del carrer de Duran Xaus, el qual ja forma part d'una illa en què s'admet la construcció d'un edifici d'ordenació específica dins de la subzona 11a. Edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987, alineat al carrer de Sant Ignasi. D'acord amb l'entorn, amb la dimensió i amb la posició de la parcel·la, l'edificació plurifamiliar aïllada també estarà alineada al carrer de Sant Ignasi.

S'admet una densitat màxima d'1 habitatge per cada 70 m^2 de sostre destinat a habitatge.

Per a la resta de paràmetres no regulats com a específics s'aplicarà la mateixa regulació general que la de la subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada.

Els paràmetres bàsics per a la regulació de l'ordenació amb alineació a vial, de la zona qualificada amb la clau 12. Eixample, són els següents: l'alineació o la 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 límits, i els usos.

La regulació gràfica de les alineacions i de les rasants de les parcel·les s'estableix, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 231. Condicions de parcel·lació

Els paràmetres i les disposicions comunes de parcel·lació a les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, no regulades pels paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 2 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació. Segons l'article 65 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LACIÓ I REPARCEL·LACIÓ**
Subzona 12a	Segregable, segons la parcel·la mínima i la façana mínima
Subzones 12b, 12c, i 12c1	No s'admet la segregació de la parcel·lació existent

2. Parcel·la mínima. Segons l'article 67 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LA MÍNIMA**
Subzona 12a	400 m^2
Subzona 12b	L'existent, única i indivisible
Subzones 12c, i 12c1	L'existent, única i indivisible

S'admeten les parcel·les de superfície inferior a la mínima, en el cas de parcel·les escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que sigui possible aplicar les regulacions de la qualificació a la qual correspongui la parcel·la. En el cas contrari, s'hauran d'agrupar amb les parcel·les veïnes.

3. Front o façana mínima de la parcel·la. Segons l'article 68 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**FRONT O FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA**
Subzona 12a	14 m
Subzona 12b	L'existent, única i indivisible
Subzones 12c, i 12c1	L'existent, única i indivisible

S'admeten les parcel·les amb la façana inferior a la mínima, en el cas de parcel·les escripturades amb anterioritat a la data d'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal, sempre que sigui possible aplicar les regulacions de la qualificació a la qual correspongui la parcel·la. En el cas contrari, s'hauran d'agrupar amb les parcel·les veïnes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 232. Condicions d'edificació

Els paràmetres i les disposicions comunes per a la implantació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, no regulades pels paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 3 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, 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 l'article 78 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**
Subzona 12a	3 m
Subzona 12b	3 m
Subzona 12c	Alineada al vial sota rasant de la planta baixa. La planta baixa, la planta primera i la planta segona estaran reculades 2 m del passeig de la Creu de Pedra
Subzona 12c1	Alineada al carrer de Sant Ignasi i amb una separació de 3 m respecte del carrer de Duran Xaus

2. Alçada reguladora referida al carrer o referida a la parcel·la. Segons l'article 79 i l'article 94 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALÇADA REGULADORA REFERIDA AL CARRER O REFERIDA A LA PARCEL·LA**
Subzona 12a	9,50 m
Subzona 12b	9,50 m
Subzones 12c, i 12c1	9,50 m

3. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer o referida a la parcel·la. Segons l'article 80 i l'article 95 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   - Subzona 12a. Referit a la parcel·la.
   - Subzona 12b. Referit a la parcel·la.
   - Subzona 12c. Referit al carrer, concretament, al front del passeig de la Creu de Pedra referit a la rasant de la planta baixa.
   - Subzona 12c1. Referit al carrer, concretament, al front del passeig de la Creu de Pedra referit a la rasant de la planta baixa.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Nombre de plantes referides al carrer o referides a la parcel·la. Segons l'article 81 i l'article 96 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	NOMBRE DE PLANTES REFERIDES AL CARRER O REFERIDES A LA PARCEL·LA
Subzona 12a	PB +2 PP
Subzona 12b	PB +2 PP
Subzones 12c, i 12c1	PB +2 PP

5. Planta baixa referida al carrer. Segons l'article 82 i l'article 97 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	PLANTA BAIXA REFERIDA AL CARRER
Subzona 12a	Referida a la parcel·la i al terreny natural existent
Subzona 12b	Referida a la parcel·la i al terreny natural existent
Subzones 12c, i 12c1	Referida al carrer

6. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de la parcel·la. Segons l'article 87 i l'article 88 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	EDIFICABILITAT NETA I EDIFICABILITAT MÀXIMA DE LA PARCEL·LA
Subzona 12a	1 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 12b	1,20 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 12c	1,60 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 12c1	1 m^2 sostre/m^2 sòl

7. Ocupació màxima de la parcel·la. Segons l'article 91 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA
Subzona 12a	40%
Subzona 12b	40%
Subzones 12c, i 12c1	100%, respectant les separacions a carrer i a veïns

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

8. Densitat màxima d'habitatges neta. Segons l'article 90 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES NETA**
Subzona 12a	1 habitatge per cada 70 m^2 de sostre construït i destinat a habitatge
Subzona 12b	L'existent
Subzones 12c, i 12c1	1 habitatge per cada 70 m^2 de sostre construït i destinat a habitatge

9. Sòl de parcel·la lliure d'edificació. Segons l'article 92 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

- Per a les subzones 12a, 12b, 12c, i 12c1, es compliran els requisits següents:

  Es mantindrà amb vegetació i amb arbrat, com a mínim, el 30% del sòl de parcel·la lliure d'edificació.

  En els esglaonaments de la parcel·la s'observarà allò que es regula sobre l'adaptació topogràfica i els moviments de terres.

  No es permet l'eliminació indiscriminada de l'arbrat existent. En els projectes d'obres s'incorporaran la justificació detallada de l'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució o per al seu trasllat dins de l'àmbit de la parcel·la.

  Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o a pati. No s'hi admeten construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció d'aparcaments soterrats en substitució de terres. A la subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada, la planta soterrani haurà de respectar la separació de les partions de la parcel·la corresponents a cada subclau, llevat del front del carrer. A la resta de les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, s'admet que el soterrani destinat a aparcament ocupi la totalitat de la parcel·la lliure de vegetació, és a dir, el 70%.

  L'alçada lliure màxima de l'aparcament serà de 2,80 m. 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 cm, o el gruix 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 vorera del front del carrer, la coberta de l'aparcament estarà, com a màxim, 0,60 m més, respecte de la rasant de la vorera.

10. Separacions mínimes a límits de parcel·la. Segons l'article 98 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA**		
Subzona 12a	3 m a carrer	3 m a lateral	3 m a fons
Subzona 12b	3 m a carrer	L'existent a lateral	L'existent a fons
Subzona 12c	2 m a carrer	0 m a lateral	0 m a fons
Subzona 12c1	3 m a carrer	3 m a lateral	4 m a fons

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

11. Tanques. Segons l'article 99 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, la regulació de les tanques de la parcel·la serà la mateixa que la de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

    No es permeten les instal·lacions esportives, els frontons o similars, amb parets més elevades de l'alçada superior a les tanques massisses perimètriques de la parcel·la, i tampoc no es permeten altres construccions adossades que no compleixin les mateixes condicions.

12. Adaptació topogràfica i moviments de terres. Segons l'article 100 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, s'aplicarà la normativa de moviments de terres de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, només s'admeten els moviments de terres dins de 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 per a l'accés a les plantes soterrani destinades a aparcament o a qualsevol dels altres usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

13. Unitat mínima de projecte. Segons l'article 101 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, les edificacions situades dins d'una mateixa parcel·la formaran part d'una Unitat mínima de projecte, encara que s'executin per fases.

14. Posició de l'edificació. Segons l'article 103 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, la posició de l'edificació se situarà complint l'alineació, la separació a límits i l'ocupació màxima, determinades per aquestes Normes urbanístiques.

15. Edificació principal i edificació auxiliar. Segons l'article 104 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars a la subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada, ni a la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres.

    En la resta de les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, és a dir, a la subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada, i a la subzona 12c1. Eixample d'edificació plurifamiliar específica, s'admeten les construccions auxiliars amb la mateixa regulació que la de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

16. Planta baixa. Segons l'article 105 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    Atès el nivell de densificació i d'ocupació del barri, i la topografia sobre la qual s'ha d'implantar l'edificació, a les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, la planta baixa no es pot desdoblar, i tampoc no s'admet la construcció d'altells. L'alçada lliure màxima de la planta baixa serà de 3,50 m. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,70 m.

    No s'admet l'esglaonament de la planta baixa en desnivells superiors a 60 cm.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

17. Planta soterrani. Segons l'article 106 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

La regulació de la planta soterrani pel que fa a l'ocupació serà la que es determina a l'apartat 9. *Sòl de parcel·la lliure d'edificació*, d'aquest mateix article. Tanmateix, pel que fa a l'adaptació topogràfica, a les façanes i a les tanques, s'aplicaran la regulació de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II, en l'edificació aïllada, i la regulació de la subzona 10a. Alineació a vial, en l'edificació alineada a carrer.

L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani serà de 2,40 m, incloses les instal·lacions.

S'admet la construcció d'una o de més plantes soterrani, sempre que, com a mínim, es destinin a aparcaments i a serveis els paràmetres mínims exigits per a la pròpia parcel·la. La resta de soterranis es poden destinar a ofertes d'aparcaments per a edificis de l'entorn, o a d'altres usos admesos.

18. Planta pis. Segons l'article 107 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,70 m.

19. Planta coberta. Segons l'article 108 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, les regulacions de la coberta seran les mateixes que les de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

Sempre caldrà complir les condicions següents:

a) Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada i/o de coberta plana acabada en terrassa, transitable o no transitable. El pendent màxim de la coberta inclinada serà del 35%.

b) Els materials d'acabament de la coberta seran, en ambdós casos, amb material petri, ceràmic o tradicional. No es permeten la pissarra, les llacunes, ni els materials bituminosos o les lones impermeables de qualsevol tipus.

20. Planta sotacoberta. Segons l'article 109 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, la planta sotacoberta es regula de la mateixa manera que la de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II, llevat de la tipologia d'edificació amb alineació a vial, és a dir, de la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, en què s'aplicarà la regulació de la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic.

21. Cossos sortints. Segons l'article 112 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, els cossos sortints es regulen de la mateixa manera que la de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, llevat de la tipologia d'edificació amb alineació a vial, és a dir, de la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, en què s'aplicarà la regulació de la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

22. Elements sortints. Segons article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, els elements sortints es regulen de la mateixa manera que la de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, llevat de la tipologia d'edificació amb alineació a vial, és a dir, de la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, en què s'aplicarà la regulació de la zona qualificada amb la clau 10. Nucli antic.

23. Actuacions de consolidació, de reforma, de millora i de rehabilitació.

    Dins de la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, s'admeten les actuacions de reforma, de consolidació i de millora a les finques amb edificacions unifamiliars aïllades o entre mitgeres, sempre que les construccions siguin existents i anteriors a l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 233. Condicions dels usos i dels aparcaments

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, tant els principals com els complementaris, a les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, s'estableixen de manera genèrica a l'article 190 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

No s'estableixen els paràmetres particulars dels aparcaments a les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample. Aquelles edificacions de nova planta, o que siguin objecte de rehabilitació, de rehabilitació integral o de divisió horitzontal, i que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que els són preceptius dins del 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 les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, o per d'altres ordenances municipals.

Article 234. Usos admesos

Els paràmetres particulars dels usos admesos, com a principals i com a complementaris, de les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, són els següents:

1 L'ús admès com a principal i com a dominant a totes les subzones qualificades amb la clau 12. Eixample, és l'ús d'habitatge. Les tipologies seran la plurifamiliar i la unifamiliar entre mitgeres, segons les particularitats de la regulació de cada subzona.

2. En la subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada, i en la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, a més a més de l'ús d'habitatge, també s'admeten els usos principals i els usos complementaris següents:

    - Ús hoteler.
    - Ús residencial, amb residències especials, només en la modalitat de residències d'estudiants, o similars.
    - Ús assistencial.
    - Ús administratiu.
    - Ús d'oficines.
    - Ús d'aparcament.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

A les plantes baixes de la subzona 12a. Eixample d'edificació plurifamiliar aïllada, i de la subzona 12c. Eixample d'edificació plurifamiliar entre mitgeres, també s'admeten els usos següents:

- Ús comercial, només en planta baixa, amb un màxim de 300 m^2.
- Ús de restauració.
- Ús educatiu.
- Ús cívic i cultural.
- Ús sanitari.
- Ús d'aparcament.

3. En la subzona 12b. Eixample d'edificació unifamiliar en filera aïllada, i en la subzona 12c1. Eixample d'edificació plurifamiliar específica, a més a més de l'ús d'habitatge, també s'admeten els usos següents:

   - Ús d'oficines.
   - Ús educatiu.
   - Ús d'aparcament.

SECCIÓ SISENA. ZONA AMB LA CLAU 13. CIUTAT-JARDÍ

Article 235. Definició, objectius i àmbit

L'objectiu del Pla d'ordenació urbanística municipal 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 a models més sostenibles, que permetin la millora de la qualitat urbana i de les infraestructures d'aquests teixits.

La zona qualificada amb la clau 13. Ciutat-jardí, està assignada a àmbits de Sòl urbà consolidat en què l'ordenació és el model de ciutat-jardí de baixa densitat.

L'ús predominant i principal en aquest àmbit és l'ús d'habitatge, i també s'admeten altres usos principals que permeten la diversificació dels usos dins del teixit urbà, sempre que siguin compatibles amb l'ús d'habitatge predominant. Tots els usos principals també poden establir-se com a usos complementaris.

Les edificacions podran ser de les tipologies unifamiliar o plurifamiliar. El Pla d'ordenació urbanística municipal no qualifica parcel·les de tipologia plurifamiliar en ciutat-jardí, a la subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar. Malgrat tot, en aquestes Normes urbanístiques es manté la qualificació de la subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar, ja existent al Pla general d'ordenació de 1987. La subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar, es manté en previsió de futures transformacions urbanes en què es pugui implantar la tipologia plurifamiliar. Les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal tampoc no estableixen una regulació específica, només estableixen els criteris generals per a alguns supòsits, les regulacions específiques de la subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar, i les subclaus que se'n puguin derivar ja les establiran el planejament que s'aprovi, el Pla de millora urbana, o la modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Finalment, es planteja la conversió progressiva de la parcel·la mínima de ciutat-jardí de 200 m^2 a 400 m^2, fet pel qual no s'admet la segregació de parcel·les de les quals les superfícies resultants siguin inferiors a 400 m^2. Malgrat tot, s'admet la construcció de parcel·les inferiors a aquesta superfície, si han estat inscrites al Registre de la Propietat abans de la data d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

En la zona qualificada amb la clau 13. Ciutat-jardí, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar.
- Subzona 13b1. Ciutat-jardí intensiva unifamiliar aïllada.
- Subzona 13b2. Ciutat-jardí intensiva unifamiliar agrupada.
- Subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.
- Subzona 13c2. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar agrupada.
- Subzona 13d1. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus I.
- Subzona 13d2. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

Article 236. Sistema d'ordenació

Els paràmetres de la subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar, s'establiran en cadascun dels planejaments futurs que regulin la seva implantació. Aquesta Normes urbanístiques no en determinen cap.

La tipologia edificatòria de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, 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 subzones fa referència a l'edificabilitat neta, a la densitat d'habitatges, a la mida de la parcel·la mínima, i a l'ocupació del sòl, els quals determinen els teixits intensius, els teixits semiintensius i els teixits extensius.

Les característiques principals d'aquests teixits, en relació amb cadascuna de les subzones, són les següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

1. Subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar.

   És la qualificació assignada a les parcel·les amb edificació existent de tipologia unifamiliar aïllada. L'objectiu de la qualificació és establir unes condicions transitòries per a aquestes edificacions, que estaran en situació de volum disconforme, perquè la tipologia admesa pel planejament és la d'edificació plurifamiliar aïllada.

2. Subzona 13b1. Ciutat-jardí intensiva unifamiliar aïllada.

   És la qualificació que inclou la tipologia d'edificació plurifamiliar aïllada, tal com ja preveia el Pla general d'ordenació de 1987 amb la subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar, és a dir, ordenació en ciutat-jardí intensiva. S'estableixen alguns ajustaments de paràmetres per evitar l'excessiva densificació física i volumètrica del barri. No s'admeten les segregacions de les parcel·les per sota de 400 m^2 de superfície.

3. Subzona 13b2. Ciutat-jardí intensiva unifamiliar agrupada.

   És la qualificació que inclou la tipologia d'edificació unifamiliar en filera d'edificacions ja existents dins d'una ordenació en ciutat-jardí intensiva, en la qual es mantenen tots els paràmetres de les llicències de les edificacions existents.

4. Subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

   És la qualificació amb edificació unifamiliar aïllada per a les parcel·les de superfície mínima de 500 m^2.

5. Subzona 13c2. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar agrupada.

   És la qualificació amb edificació unifamiliar en filera per a les parcel·les de superfície mínima de 500 m^2, i s'admet l'agrupació de cases en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i de 40 m de façana d'edificació, respectant la regulació de la resta de paràmetres urbanístics de la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

6. Subzona 13d1. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus I.

   És l'ordenació en ciutat-jardí de baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 800 m^2.

7. Subzona 13d2. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus II.

   És l'ordenació en ciutat-jardí de baixa densitat amb parcel·les de superfície mínima de 2.000 m^2.

   Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i per a la regulació de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, són els següents: l'índex d'edificabilitat neta, l'ocupació de la parcel·la, les separacions a límits, l'alineació o la 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 de les alineacions i de les rasants de les parcel·les respecte de la parcel·la s'estableix, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 237. Condicions de parcel·lació

Els paràmetres i les disposicions comunes de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, no regulades pels paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 2 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, dins del Sòl urbà, són els següents:

1. Parcel·la mínima, front o façana mínima de la parcel·la. Segons l'article 67 i l'article 68 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LA MÍNIMA, FRONT O FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA**	
	Parcel·la mínima	**Façana mínima**
Subzona 13b1	400 m^2 (1)	18 m
Subzona 13b2	200 m^2	10 m
Subzona 13c1	500 m^2	15 m
Subzona 13c2	500 m^2	40 m, d'edifici agrupat
Subzona 13d1	800 m^2	20 m
Subzona 13d2	2.000 m^2	30 m

(1) No s'admet la segregació ni l'edificació de les parcel·les de superfície inferior a 400 m^2 i/o de façana menor de 18 m. S'admeten les parcel·les existents inferiors a 400 m^2 de superfície o de 18 m de façana, si estan registrades abans de la data d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 238. Condicions d'edificació

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació a les diferents subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, d'acord amb el model d'edificació aïllada referida a la parcel·la, s'estableixen al capítol 3 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, 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 d'edificabilitat màxima de parcel·la. Segons l'article 87 i l'article 88 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NETA I D'EDIFICABILITAT MÀXIMA DE PARCEL·LA
Subzona 13b1	0,80 m^2 sostre/m^2 sòl (1)
Subzona 13b2	0,80 m^2 sostre/m^2 sòl, amb un 30% de reducció del sostre
Subzona 13c1	0,60 m m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 13c2	0,60 m^2 sostre/m^2 sòl, amb un 30% de reducció del sostre
Subzona 13d1	0,40 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 13d2	0,20 m^2 sostre/m^2 sòl

(1) En les parcel·les superiors a 1.200 m^2, ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, s'admet la implantació d'edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d'1,20 m^2 sostre/m^2 sòl, agrupada dins d'un únic volum, el qual ha de fer front a un únic front de carrer, tot respectant les separacions a partions regulades dins de la subzona 13b1. Ciutat-jardí intensiva unifamiliar aïllada. Per a 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 l'article 90 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	DENSITAT NETA MÀXIMA D'HABITATGES
Subzona 13b1	1 habitatge per parcel·la (1)
Subzona 13b2	1 habitatge per parcel·la agrupada
Subzona 13c1	1 habitatge per parcel·la
Subzona 13c2	1 habitatge per parcel·la agrupada
Subzona 13d1	1 habitatge per parcel·la
Subzona 13d2	1 habitatge per parcel·la

(1) S'admet 1 habitatge per cada 200 m^2 de parcel·la.

En les parcel·les superiors a 1.200 m^2, ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d'habitatges a 3 habitatges per cada 400 m^2 de sòl, mitjançant la tramitació d'un Pla de millora urbana, en què l'edificabilitat s'haurà d'agrupar en un únic volum alineat a un únic carrer.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Ocupació màxima de la parcel·la. Segons l'article 91 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA
Subzona 13b1	40% (1)
Subzona 13b2	40%
Subzona 13c1	30%
Subzona 13c2	30%
Subzona 13d1	20%
Subzona 13d2	10%

(1) En les parcel·les de superfície inferior a 400 m^2 i/o de façana menor de 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del Pla d'ordenació urbanística municipal, es manté l'ocupació màxima del 40%.

4. Sòl de parcel·la lliure d'edificació. Segons l'article 92 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A totes les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, es mantindran amb vegetació i amb arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, les piscines o els elements auxiliars, llevat de la subzona 13d1. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus I, i de la subzona 13d2. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus II, en què la proporció serà del 80% del sòl lliure d'edificació. En els esglaonaments de la parcel·la s'observarà la regulació sobre l'adaptació topogràfica i els moviments de terres.

No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. Els projectes d'obres han d'incorporar la justificació detallada de l'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per a la seva substitució o per al seu trasllat dins de l'àmbit de la parcel·la.

Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o a pati, i queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb una superfície màxima de 50 m^2, amb una alçada de 3,50 m i, amb aquesta condició, sense obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurtin més de 0,60 m sobre la rasant de la vorera, quan estiguin per sota del nivell del carrer.

Es permeten les instal·lacions esportives, tals com les piscines, les pistes de tennis i les pistes poliesportives a cel obert, sempre que les tanques d'obra i les tanques opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per a les tanques de la parcel·la.

La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins de la rasant màxima permesa per a l'adaptació topogràfica que estableix normativament el Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Alçada reguladora referida a la parcel·la. Segons l'article 94 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALÇADA REGULADORA REFERIDA A LA PARCEL·LA**	
	Arrencada de la coberta	**Coronació de la coberta**
Subzona 13b1	7 m	9,50 m
Subzona 13b2	7 m	9,50 m
Subzona 13c1	7 m	9,50 m
Subzona 13c2	7 m	9,50 m
Subzona 13d1	7 m	9,50 m
Subzona 13d2	7 m	9,50 m

6. Nombre de plantes referides a la parcel·la. Segons l'article 96 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**NOMBRE DE PLANTES REFERIDES A LA PARCEL·LA**
Subzona 13b1	PB +1 PP (1)
Subzona 13b2	PB +1 PP
Subzona 13c1	PB +1 PP
Subzona 13c2	PB +1 PP
Subzona 13d1	PB +1 PP
Subzona 13d2	PB +1 PP

(1) En les parcel·les superiors a 1.200 m^2, quan es tramiti el Pla de millora urbana, s'admetran els edificis de PB +2 PP, si es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

7. Separacions mínimes a límits de parcel·la. Segons l'article 98 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Les separacions de l'edificació principal i de les edificacions auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran, llevat d'allò admès a l'apartat 10. *Edificació principal i edificació auxiliar*, d'aquest article, les distàncies mínimes següents:

SUBZONES	**SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA**		
Subzona 13b1	3 m a carrer i a zones verdes	2 m a lateral	2 m a fons
Subzona 13b1	3 m a carrer i a zones verdes	4 m a lateral	4 m a fons
Subzona 13b2	3 m a carrer i a zones verdes	2 m a lateral	2 m a fons
Subzona 13c1	6 m a carrer i a zones verdes	3 m a lateral	3 m a fons
Subzona 13c2	6 m a carrer i a zones verdes	3 m a lateral	3 m a fons
Subzona 13d1	10 m a carrer i a zones verdes	5 m a lateral	5 m a fons
Subzona 13d1	5 m a carrer i a zones verdes	3 m a lateral	3 m a fons
Subzona 13d2	15 m a carrer i a zones verdes	8 m a lateral	8 m a fons

Els accessos de vianants o les franges de serveis entre parcel·les, en què sigui inviable el trànsit rodat s'entendran, a l'efecte de distàncies de l'edificació a aquestes franges, com a laterals de la parcel·la, és a dir, no s'aplicarà la distància de l'edificació a carrer.

La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació, serà, com a mínim, la següent:

- Subzones 13a, 13b1, i 13b2. 4 m.
- Subzones 13c1, i 13c2: 5 m.
- Subzones 13d1, i 13d2: 8 m.

Mitjançant el projecte d'agrupació corresponent 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 moviments de terres. Segons l'article 100 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 m per sobre, i d'1,50 m per sota, respecte del terreny natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran, tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, llevat del front de carrer, en què cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'esplanació 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

9. Unitat mínima de projecte. Segons l'article 101 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   La urbanització interior de la parcel·la, les tanques perimètriques, els murs de contenció, l'edificació principal, les edificacions auxiliars, la piscina, i qualsevol altre element que requereixi de llicència municipal o que afecti els acabaments i la imatge dels edificis, haurà de garantir en tot moment la Unitat mínima de projecte respecte del projecte original o de l'edifici principal, tant en el projecte d'obra nova, com en les reformes o en les rehabilitacions posteriors que es produeixin a l'interior de la parcel·la al llarg dels anys.

   Les parcel·les amb edificació agrupada o amb edificació plurifamiliar hauran de garantir els acabaments 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 mínima 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 acabaments de l'edificació principal i de l'edificació auxiliar, de les tanques perimètriques i dels murs de contenció.

10. Edificació principal i edificació auxiliar. Segons l'article 104 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, llevat de la subzona 13a. Ciutat-jardí intensiva plurifamiliar, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar, amb un màxim de 25 m^2 per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se als límits, però sense envair la franja de separació a carrer.

    L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a l'ocupació de l'edificació principal, per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària de l'ocupació de l'edificació principal.

    Les edificacions auxiliars situades als límits de la parcel·la hauran d'estar adossades a les edificacions existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar la dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl.

    L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

11. Planta soterrani. Segons l'article 106 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

La planta soterrani se separarà dels límits de la parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, llevat dels 50 m^2 destinats a garatge en substitució de terres, exposats en l'apartat 4. *Sòl de parcel·la lliure d'edificació*, d'aquest article.

L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb el benentès que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa.

Només s'admet una planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts, i hauran de complir les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, referents a l'adaptació topogràfica dels murs de contenció i dels talussos.

La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge, sempre que estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m^2 de superfície mínima. La superfície destinada a l'habitatge del soterrani no computarà a l'efecte 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 als altres usos admesos dins de la zona qualificada amb la clau 13. Ciutat-jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que en el cas de l'ús d'habitatge.

Els usos d'aparcament i de serveis tècnics situats al primer i als següents soterranis no computaran a l'efecte d'edificabilitat.

Article 239. Condicions dels usos i dels aparcaments

Les condicions generals dels aparcaments i dels usos admesos, tant els principals com els complementaris, de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, s'estableixen de manera genèrica dins del capítol 4 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

No s'estableixen els paràmetres particulars dels aparcaments a les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí. Aquelles edificacions que no puguin allotjar l'aparcament dels vehicles que els són preceptius faran les reserves segons es detalla a l'article 131 d'aquestes Normes urbanístiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 240. Usos admesos

Els paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, tant els principals com els complementaris, de les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, dins del Sòl urbà, són els següents:

SUBZONES	ÚS PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Subzona 13b1	Habitatge unifamiliar, i habitatge plurifamiliar	(1) i (2)
Subzona 13b2	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
Subzona 13c1	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
Subzona 13c2	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
Subzona 13d1	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)
Subzona 13d2	Habitatge unifamiliar	(1) i (2)

Altres usos admesos, com a usos principals o com a usos compatibles (2), són els següents:

- Ús d'oficines i de serveis professionals (3).
- Ús educatiu.
- Ús esportiu.
- Ús de restauració.
- Ús comercial, amb un màxim de 300 m^2 (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 haurà de ser, com a mínim, el 60% del total.

(2) Les activitats admeses com a usos compatibles, o les activitats admeses com a usos principals estaran limitades per l'ús i pels efectes molestos que puguin generar sobre les edificacions veïnes i, en especial, per les activitats molestes que es puguin realitzar en l'espai lliure de la parcel·la.

(3) S'admeten, com a usos principals, l'ús comercial i l'ús d'oficines, a les edificacions de les parcel·les de la zona qualificada amb la clau 13. Ciutat-jardí, situades amb façana a la Riera d'Alella o a la Riera Principal, és a dir, a les parcel·les confrontants amb l'avinguda d'Àngel Guimerà, amb el carrer de la Riera Principal, amb l'avinguda dels Rosers, i amb totes les parcel·les confrontants amb la carretera del Masnou a Granollers, situades al sud del pont de l'autovia C-32.

Llevat de l'ús d'habitatge, a la resta d'usos admesos com a principals que s'implantin amb l'agrupació de la parcel·la, el sostre i l'ocupació es reduiran un 20% respecte del que seria d'aplicació per a 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 de la mateixa parcel·la, o en una parcel·la propera que no estigui dins de la zona qualificada amb la clau 13. Ciutat-jardí.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 241. Agrupació d'habitatges unifamiliars i de terrenys en pendent

1. A totes les subzones qualificades amb la clau 13. Ciutat-jardí, llevat de la subzona 13d1. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus I, i de la subzona 13d2. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus II, s'admet l'agrupació de dues edificacions en un únic edifici aparellat al límit. Aquestes edificacions estaran sotmeses als paràmetres urbanístics de la zona a què corresponguin, llevat del coeficient d'edificabilitat, que es reduirà en un 30%.

2. En la subzona 13b2. Ciutat-jardí intensiva unifamiliar agrupada, i en la subzona 13c2. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar agrupada, s'admet l'agrupació de l'edificació en un únic edifici d'un màxim de 6 habitatges i de 40 m de façana d'edificació, respectant la resta de paràmetres urbanístics de la zona. El nombre d'habitatges que es pot admetre en una parcel·la es determina, per a ambdues subzones, per la superfície mínima i per la façana mínima de la parcel·la.

3. A la subzona 13c1. Ciutat-jardí semiintensiva unifamiliar aïllada, del tipus II, i a la subzona 13d1. Ciutat-jardí extensiva unifamiliar aïllada, del tipus I, s'admeten diversos habitatges unifamiliars per parcel·la, sempre que la superfície de la parcel·la sigui tantes vegades la superfície mínima com habitatges s'hi vulguin edificar, i sempre que sigui possible ordenar les edificacions en parcel·les separades.

4. En el cas dels terrenys naturals amb pendent superior al 20%, l'edificabilitat i l'ocupació es reduiran en un 20% per cada 10% d'increment del pendent, respecte dels quals són d'aplicació.

SECCIÓ SETENA. ZONA AMB LA CLAU 14. INDUSTRIAL

Article 242. Definició, objectius i àmbit

Comprèn el Sòl urbà ja destinat a activitats industrials i de serveis, i el sòl sotmès a la transformació de Sòl no urbanitzable a Sòl urbà no consolidat, per tal de regularitzar o d'ampliar els usos existents.

El sòl amb aquesta qualificació abasta, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000, els àmbits delimitats següents:

- El recinte industrial existent de l'empresa Alcon Cusí, dividit entre el terme municipal d'Alella i el terme municipal del Masnou. S'accedeix al municipi d'Alella pel nucli de can Teixidor. És el recinte industrial de l'edifici de la Cooperativa la Vinícola.

- L'illa delimitada pel carrer de Josep Maria Folch i Torres, pel carrer de l'Escultor Llimona, pel carrer de Charly Rivel, i pel 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 PMU-10. *Can Teixidor*, i pel sector delimitat per reordenar i per regularitzar els entorns de la benzinera existent, regulats a la fitxa del PMU-8. *Benzinera*.

L'objectiu de la zona qualificada amb la clau 14. Industrial, és conservar el teixit i l'ordenació existents, i adaptar els usos i els paràmetres de la realitat física i del 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

La regulació de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, és recollida als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

En la zona qualificada amb la clau 14. Industrial, s'estableixen les subzones següents:

- Subzona 14a. Industrial, consolidada anteriorment al Pla general d'ordenació de 1987.
- Subzona 14b. Industrial, aïllada intensiva.
- Subzona 14d. Industrial, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 243. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació del sòl industrial amb edificació aïllada és diferent a cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, pel fet de tenir diferents intensitats i models d'implantació anteriors o preexistents, sobre la base dels quals s'estableix la regulació de cadascuna de les subzones.

1. Subzona 14a. Industrial, consolidada anteriorment al Pla general d'ordenació de 1987.

   Correspon a l'ordenació de l'edificació consolidada anterior al Pla general d'ordenació de 1987. Les actuacions realitzades durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987 han mantingut aquesta tipologia. Aquestes Normes urbanístiques estableixen fonamentalment la mateixa regulació anterior, però amb l'objectiu preferent d'incrementar les reserves d'aparcament a cada subzona, ja sigui dins de la mateixa parcel·la, o a l'entorn immediat. La subzona 14a. Industrial, consolidada anteriorment al Pla general d'ordenació de 1987, té dues subclaus corresponents a dues finques, respectivament, que són la subclau 14a1. Laboratoris de l'antiga fàbrica Alcon Cusí, i la subclau 14a2. Antiga Cooperativa la Vinícola. Aquestes dues subclaus tenen els paràmetres de regulació a partir de les condicions existents d'implantació.

2. Subzona 14b. Industrial, aïllada intensiva.

   L'ordenació de l'edificació aïllada intensiva manté les determinacions generals del Pla general d'ordenació de 1987. L'illa que abasta aquesta qualificació té un nivell de consolidació elevat sense ocasionar problemes destacats al municipi d'Alella ni a l'entorn immediat, fet pel qual es considera que la posició i que l'ordenació són compatibles amb el Sòl urbà residencial de l'entorn. El Pla d'ordenació urbanística municipal planteja que s'han de mantenir aquests usos i aquests paràmetres, com a mínim, mentre no hi hagi altres sectors locals alternatius que puguin suplir la implantació d'usos prevista en aquest àmbit.

3. Subzona 14d. Industrial, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   Dins d'aquesta qualificació es determinarà i es concretarà la tipologia d'edificació als diferents sectors de planejament. L'ordenació de l'edificació al sector del PMU-10. *Can Teixidor*, serà aïllada i estarà vinculada a resoldre les necessitats futures d'ampliació de l'empresa existent. El sector del PMU-8. *Benzinera*, té per objectius reordenar i regularitzar els entorns de la benzinera existent, conjuntament amb la implantació de noves edificacions.

   La regulació gràfica d'alineacions i de rasants de les parcel·les respecte del carrer s'estableix, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

   Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i per a la regulació d'aquesta zona són els següents: l'alineació o la 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 límits, i els usos.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 244. Condicions de parcel·lació

Els paràmetres i les disposicions comunes de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 2 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, són els següents:

1. Parcel·lació i reparcel·lació. Segons l'article 65 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LACIÓ I REPARCEL·LACIÓ**
Subzona 14a	L'existent, única i indivisible
Subzona 14b	S'admet l'agrupació màxima de dues parcel·les i de la seva edificació en un únic volum, sempre que respectin la resta de paràmetres de la qualificació, i que s'edifiquin en un únic projecte arquitectònic, i en una única fase d'execució de l'obra
Subzona 14d	L'existent, única i indivisible

2. Parcel·la mínima. Segons l'article 67 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LA MÍNIMA**
Subzona 14a	L'existent, única i indivisible
Subzona 14b	400 m^2
Subzona 14d	L'existent, única i indivisible

3. Front o façana mínima de la parcel·la. Segons l'article 68 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**FRONT O FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA**
Subzona 14a	L'existent, única i indivisible
Subzona 14b	10 m
Subzona 14d	L'existent, única i indivisible

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 245. Condicions d'edificació

Els paràmetres i les disposicions comunes per a la implantació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica dins de les seccions del capítol 3 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, 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 l'article 87 i l'article 88 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	EDIFICABILITAT NETA I EDIFICABILITAT MÀXIMA DE PARCEL·LA
Subzona 14a	A la subclau 14a1, 0,60 m^2 sostre/m^2 sòl A la subclau 14a2, l'existent
Subzona 14b	1 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

2. Nombre màxim d'establiments.

SUBZONES	NOMBRE MÀXIM D'ESTABLIMENTS
Subzona 14a	1 establiment per parcel·la
Subzona 14b	1 establiment per parcel·la
Subzona 14d	1 establiment per parcel·la

3. Ocupació màxima de la parcel·la. Segons l'article 91 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA
Subzona 14a	A la subclau 14a1, 50% A la subclau 14a2, l'existent
Subzona 14b	50%
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

4. Alçada reguladora referida a la parcel·la. Segons l'article 94 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	ALÇADA REGULADORA REFERIDA A LA PARCEL·LA
Subzona 14a	L'existent
Subzona 14b	8 m, respecte del terreny definitiu. L'arrencada de la coberta mai no sobrepassarà els 9 m, mesurats punt a punt
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Nombre de plantes referides a la parcel·la. Segons l'article 96 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**NOMBRE DE PLANTES REFERIDES A LA PARCEL·LA**
Subzona 14a	L'existent
Subzona 14b	PB +1 PP
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

6. Planta baixa referida a la parcel·la. Segons l'article 97 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PLANTA BAIXA REFERIDA A LA PARCEL·LA**
Subzona 14a	L'existent
Subzona 14b	Segons l'article 97 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

7. Separacions mínimes a límits de parcel·la. Segons l'article 98 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA**		
Subzona 14a	L'existent		
Subzona 14b	5 m a carrer	3 m a lateral	3 m a fons
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana		

8. Edificació principal i edificació auxiliar. Segons l'article 104 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars a les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, llevat de la subzona 14d. Industrial, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal, en què s'admet la construcció de les casetes de control d'accessos a la indústria, amb un màxim de 10 m^2 construïts.

9. Planta baixa. Segons l'article 105 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PLANTA BAIXA**
Subzona 14a	3,50 m
Subzona 14b	3,50 m
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

10. Planta soterrani. Segons l'article 106 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A la subzona 14a. Industrial, consolidada anteriorment al Pla general d'ordenació de 1987, a la subzona 14b. Industrial, aïllada intensiva, i a la subzona 14d. Industrial, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 a límits. El planejament dels sectors de la subzona 14d. Industrial, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal, podrà regular l'augment d'aquesta ocupació, però sempre es respectarà la separació a límits de parcel·la.

    - La primera planta soterrani es pot destinar a qualsevol dels altres usos admesos dins de la zona qualificada amb la clau 14. Industrial, sempre que estigui vinculat al mateix ús de la planta baixa.

11. Planta pis. Segons l'article 107 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PLANTA PIS**
Subzona 14a	2,70 m
Subzona 14b	3,50 m
Subzona 14d	D'acord amb el sector del Pla de millora urbana

12. Planta coberta. Segons l'article 108 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A la subzona 14b. Industrial, aïllada intensiva, la coberta tindrà un pendent màxim del 35%.

    Les cobertes es construiran en la modalitat de coberta inclinada i de coberta plana. En aquest darrer cas, la coberta serà acabada en forma de terrat.

    Els materials d'acabament de la coberta seran, en ambdós casos, amb material ceràmic, amb grava, o amb d'altres materials tradicionals. No s'admet l'acabament amb materials bituminosos o butílics. No es permeten les llacunes, les finestres incorporades al pla de la coberta, etc.

13. Planta sotacoberta. Segons l'article 109 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    No s'admet la planta sotacoberta a cap subzona qualificada amb la clau 14. Industrial.

14. Cossos sortints. Segons l'article 112 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones es prohibeixen els cossos sortints, si se sobrepassa la franja de separació a límits de parcel·la.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

15. Elements sortints. Segons l'article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A totes les subzones es prohibeixen els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, llevat de les cornises i dels ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm.

S'admeten els elements sortints en els edificis amb façana reculada de l'alineació del carrer, amb les condicions exposades a la regulació general de l'article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 246. Condicions dels usos i dels aparcaments

Els paràmetres i les disposicions comunes dels usos i dels aparcaments de les subzones qualificades amb la clau 14. Industrial, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 4 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 247. Usos admesos

Els paràmetres particulars de la zona qualificada amb la clau 14. Industrial, relatius als usos, són els següents:

- Ús d'indústria, amb activitats innòcues i de baix impacte ambiental dins de l'annex 3 de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

- Ús de magatzem.

- Ús d'oficines.

A més a més, s'admeten els usos complementaris següents:

a) Ús d'habitatge. S'admet un habitatge per parcel·la, sempre que sigui existent i que estigui vinculat a una altra activitat industrial principal emplaçada dins de la parcel·la. No s'admeten els habitatges de nova implantació.

b) Ús comercial, vinculat a la producció de l'activitat industrial principal.

c) Ús d'oficines, vinculat a l'activitat industrial principal.

d) Ús de serveis tècnics, destinat a garantir el funcionament de l'activitat industrial principal.

e) Ús d'estacionament i d'aparcament, per a l'ús propi de l'activitat industrial principal.

f) Ús de magatzem, propi de l'activitat industrial principal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 248. Condicions compositives dels materials i de les instal·lacions

Les edificacions es projectaran seguint les característiques formals de les edificacions existents. La coberta serà inclinada, amb la teulada a dues vessants o amb la 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, els següents:

- L'aplacat de pedra d'aparell irregular, llevat dels sòcols de fins a 1 m d'alçada.
- Les gelosies.
- El mur cortina.
- El plafó de plàstic.
- La pissarra.
- Els tancaments metàl·lics sense pintar.
- La ceràmica vidrada.

SECCIÓ VUITENA. ZONA AMB LA CLAU 16. PRODUCTIU, D'OFICINES, COMERCIAL I DE SERVEIS

Article 249. Definició, objectius i àmbit

És la qualificació assignada als terrenys situats en Sòl urbà i en Sòl urbanitzable, i destinats als usos productiu, d'oficines, comercial, i de serveis. Els àmbits delimitats amb aquesta qualificació ja tenen establerts els usos com a preexistents, totalment o parcialment. Són usos i aprofitaments a mantenir i a ampliar.

La zona qualificada amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, abasta diferents àmbits regulats, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

L'objectiu és garantir una major diversitat dels usos admesos per aquesta qualificació, dels quals el municipi d'Alella pot augmentar el sòl i el sostre disponibles. Els àmbits concrets són els següents:

- La parcel·la amb edificació aïllada que fa cantonada entre la Riera Fosca i el passatge dels 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 aquestes parcel·les amb edificació aïllada.
- Les finques amb edificació alineada al carrer, i situades a la part inferior de l'illa del barri de Montals, illa delimitada pel carrer d'Àfrica i pel carrer del Maresme.
- La parcel·la situada amb façana a la Riera Fosca, números 11 a 29, i al passeig dels Germans Aymar i Puig, número 4.
- D'altra banda, el sector de Sòl urbanitzable delimitat, SUDT-1. *La Miralda*, també té assignada aquesta qualificació, arran dels usos productius que s'han 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

En la zona qualificada amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, el Pla d'ordenació urbanística municipal estableix les subzones següents:

- Subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos.

- Subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos.

- Subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

- Subzona 16d. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 250. Sistema d'ordenació

El sistema d'ordenació del sòl productiu és diferent a cadascuna de les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, pel fet de tenir diferents intensitats i models d'implantació en Sòl urbà.

1. Subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos.

   L'ordenació de l'edificació aïllada, en bona part, és preexistent i s'ha executat abans i durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987. La nova regulació d'aquestes parcel·les determina la voluntat d'establir i de mantenir els usos específics destinats a activitats econòmiques i de serveis per al municipi d'Alella. S'admet el manteniment dels habitatges existents amb llicència municipal aprovada, i no s'admet la seva reconstrucció.

2. Subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos.

   L'ordenació de l'edificació alineada a vial manté els aprofitaments del Pla general d'ordenació de 1987, i n'especifica o en detalla els usos admesos. L'àmbit té un nivell de consolidació elevat sense ocasionar problemes destacats al municipi d'Alella ni a l'entorn immediat, fet pel qual es considera que l'ordenació s'ha de mantenir. Tanmateix, les construccions de nova planta s'hauran de recular de l'alineació del límit de parcel·la amb front al carrer.

3. Subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987.

   Els usos i les intensitats fixats en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987 es mantenen i s'amplien lleugerament, d'acord amb la regulació d'aquesta qualificació. No s'admet l'ús d'habitatge.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Subzona 16d. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   L'ordenació i la regulació bàsica s'estableixen a la fitxa del sector SUDT-1. *La Miralda*, i al futur Pla parcial.

   La regulació gràfica de la subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos, de la subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos, i de la subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, s'estableix, en detall, als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

   Els paràmetres bàsics per a l'ordenació i per a la regulació d'aquesta zona són els següents: l'alineació o la 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 límits, i els usos.

Article 251. Condicions de parcel·lació

Els paràmetres i les disposicions comunes de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 2 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de parcel·lació de les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, per a cada subclau urbanística del Sòl urbà, són els següents:

1. Parcel·la mínima. Segons l'article 67 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**PARCEL·LA MÍNIMA**
Subzona 16a	500 m^2
Subzona 16b	L'existent, única i indivisible
Subzona 16c	Única i indivisible

2. Front o façana mínima de la parcel·la. Segons l'article 68 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús,* d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**FRONT O FAÇANA MÍNIMA DE LA PARCEL·LA**
Subzona 16a	18 m
Subzona 16b	L'existent, única i indivisible
Subzona 16c	L'existent, única i indivisible

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 252. Condicions d'edificació

Les condicions generals per a la implantació de l'edificació a les diferents subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, s'estableixen al capítol 3 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

Els paràmetres particulars de regulació de l'edificació de les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, 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 l'article 78 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALINEACIÓ DE L'EDIFICACIÓ**
Subzona 16a	La resultant de la separació del carrer
Subzona 16b	Reculada 3 m de l'alineació de carrer, en el cas de construccions de nova planta, o d'ampliació a planta primera
Subzona 16c	Reculada 3 m de l'alineació de carrer. S'admet mantenir les alineacions a carrer de les construccions existents amb coberta de volta situades al front de la Riera de la Coma Fosca, sempre que no s'enderroquin. Les noves edificacions s'hauran de recular 10 m de l'alineació de carrer. Al front del carrer dels Germans Aymar i Puig, la nova edificació s'alinearà a l'edificació existent al solar veí, que és el número 6 del carrer dels Germans Aymar i Puig. En cap cas la nova edificació no estarà a menys de 10 m del front de carrer

2. Edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la. Segons l'article 87 i l'article 88 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**EDIFICABILITAT NETA I EDIFICABILITAT MÀXIMA DE PARCEL·LA**
Subzona 16a	0,80 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 16b	1 m^2 sostre/m^2 sòl
Subzona 16c	0,60 m^2 sostre/m^2 sòl

3. Nombre màxim d'establiments.

SUBZONES	**NOMBRE MÀXIM D'ESTABLIMENTS**
Subzona 16a	1 establiment per parcel·la
Subzona 16b	1 establiment per cada 60 m^2 sostre amb façana a la via pública
Subzona 16c	3 establiments per parcel·la

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Ocupació màxima de la parcel·la. Segons l'article 91 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**OCUPACIÓ MÀXIMA DE LA PARCEL·LA**
Subzona 16a	40%
Subzona 16b	100%, i és la resultant de les separacions a carrer i a veïns
Subzona 16c	40%

5. Alçada reguladora referida a la parcel·la. Segons l'article 94 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**ALÇADA REGULADORA REFERIDA A LA PARCEL·LA**
Subzona 16a	7 m a façana 9,50 m a carena de coberta
Subzona 16b	7 m a façana, PB +1 PP 9,50 m a carena de coberta, PB +1 PP 3,70 m a façana i a carena, PB
Subzona 16c	7 m a façana, PB +1 PP 9,50 m a carena de coberta, PB +1 PP

6. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora màxima referida a la parcel·la. Segons l'article 95 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

   A 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 de volumetria definida.

7. Nombre de plantes referides a la parcel·la. Segons l'article 96 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**NOMBRE DE PLANTES REFERIDES A LA PARCEL·LA**
Subzona 16a	PB +1 PP
Subzona 16b	PB +1 PP
Subzona 16c	PB +1 PP

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

8. Separacions mínimes a límits de parcel·la. Segons l'article 98 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

SUBZONES	**SEPARACIONS MÍNIMES A LÍMITS DE PARCEL·LA**		
Subzona 16a	5 m a carrer	3 m a lateral	3 m a fons
Subzona 16b	3 m a carrer	0 m a lateral	0 m a fons
	Només s'exigeix la reculada de 3 m de l'alineació de carrer, en el cas de construccions de nova planta, o de construccions de PB +1 PP, sobre la base d'un projecte unitari de tota la subzona 16b		
Subzona 16c	10 m a carrer	5 m a lateral	5 m a fons
	S'admet mantenir les alineacions a carrer de les construccions amb coberta de volta ja existents i anteriors al Pla general d'ordenació de 1987. En el cas d'enderroc, o per construir una planta pis, s'hauran de recular 10 m de la façana, tal com s'estableix a la separació de l'edificació respecte del front de carrer		

9. Unitat mínima de projecte. Segons l'article 101 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A la subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos, i a la subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, caldrà la redacció d'un projecte unitari o d'una Unitat mínima de projecte per a cada parcel·la, els quals es podran executar per fases.

10. Planta baixa. Segons l'article 105 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A la subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos, a la subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos, i a la subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, la planta baixa tindrà una alçada lliure mínima de 3,20 m.

11. Planta soterrani. Segons l'article 106 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

A la subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos, a la subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos, i a la subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, s'estableixen, per a les plantes soterrani, els paràmetres particulars següents:

- L'ocupació màxima de la planta soterrani serà la resultant de separar-se dels límits de parcel·la, com a mínim, la mateixa distància de 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 de les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, sempre que estiguin vinculats al mateix establiment de la planta baixa, des del qual s'ha d'accedir. La resta de plantes soterrani es podran destinar a usos d'aparcament o de serveis tècnics del mateix edifici.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

12. Planta pis. Segons l'article 107 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A totes les subzones l'alçada lliure mínima de les plantes pis serà de 2,80 m.

13. Planta coberta. Segons l'article 108 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    Les cobertes es construiran preferentment en la modalitat de coberta plana, acabada en forma de terrat o en forma de coberta invertida no transitable. S'admet, també, la coberta inclinada amb un pendent màxim del 35%.

    L'acabament de la coberta plana invertida serà amb material ceràmic, amb pedra de riu o amb d'altres materials similars. No s'admeten els acabaments amb materials asfàltiques bituminosos o butílics.

    En els acabaments de la coberta només s'admeten les solucions tradicionals. No es permeten les llacunes. S'hi admeten les lluernes incorporades al pla de la coberta, etc.

    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 sotacoberta. Segons l'article 109 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    No s'admet la construcció de la planta sotacoberta com a espai destinat a qualsevol dels usos admesos, llevat que allotgi els serveis tècnics de les instal·lacions.

15. Cossos sortints. Segons l'article 112 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    A la subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos, a la subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos, i a la subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, 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. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació a definir dins d'un sector del Pla d'ordenació urbanística municipal, la regulació dels cossos sortints l'establirà el planejament derivat corresponent.

16. Elements sortints. Segons l'article 113 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

    No s'admeten els elements sortints de l'alineació de façana al carrer, llevat de les cornises i dels ràfecs, que podran sobresortir un màxim de 30 cm. S'admeten els elements sortints als edificis amb façana reculada de l'alineació de carrer.

Article 253. Condicions dels usos i dels aparcaments

Els paràmetres i les disposicions comunes dels usos i dels aparcaments de les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, no regulades per paràmetres particulars en aquest article, s'estableixen de manera genèrica als articles del capítol 4 del títol II. *Paràmetres i disposicions comunes d'ordenació i d'ús*, d'aquestes Normes urbanístiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 254. Usos admesos

En les subzones qualificades amb la clau 16. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, s'admeten els usos següents:

- Ús comercial.
- Ús d'oficines.
- Ús de restauració.
- Ús de serveis tècnics.
- Ús d'aparcament.

Article 255. Condicions compositives dels materials i de les instal·lacions

Les façanes i les mitgeres vistes es tractaran amb el mateix material i rebran el mateix tractament de la façana.

A la subzona 16a. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació aïllada d'usos singulars o mixtos, a la subzona 16b. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, en edificació alineada a vial d'usos singulars o mixtos, i a la subzona 16c. Productiu, d'oficines, comercial i de serveis, amb volumetria definida en desenvolupament del Pla general d'ordenació de 1987, els acabaments i els tractaments de façana s'han de justificar en relació amb la seva integració amb l'entorn. És per aquest motiu que no s'admet la utilització, a les façanes, dels materials següents:

- L'aplacat de pedra d'aparell irregular.
- Les gelosies.
- El mur cortina.
- El plafó de plàstic.
- La pissarra.
- Els tancaments metàl·lics sense pintar.
- La ceràmica vidrada.
- L'obra vista.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL VI. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

Article 256. Definició i tipus

1. El Sòl urbanitzable delimitat establert pel Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i d'acord amb les justificacions i els objectius recollits en la memòria descriptiva i justificativa del Pla d'ordenació urbanística municipal.

2. El Sòl urbanitzable delimitat destinat a usos d'habitatge el formen els subsectors discontinus SUDR-1. *La Serreta-el Pla*, és quantitativament proporcionat a la previsió de creixement del municipi d'Alella, evita la dispersió sobre el territori, afavoreix les continuïtats amb les xarxes viàries i de serveis, dota al municipi d'Alella d'equipaments i permet el desplegament de programes de sòl i d'habitatge garantint un urbanisme sostenible i compacte que permetrà fer una política efectiva d'habitatge protegit per satisfer la demanda i les necessitats de la població local, d'acord amb la memòria social del Pla d'ordenació urbanística municipal.

3. El Sòl urbanitzable delimitat destinat a usos productius el forma el sector SUDT-1. *La Miralda*, el qual té una importància cabdal per al desenvolupament econòmic del municipi d'Alella i s'adequa a les determinacions del Pla territorial parcial metropolità de Barcelona, pel que fa a la creació d'una "nova centralitat" estratègica vinculada 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 Pla d'ordenació urbanística municipal. El planejament parcial garantirà la implantació de totes les infraestructures i objectius assenyalats en les fitxes urbanístiques dels sectors respectius.

5. Els plans parcials es desenvoluparan pel sistema de cooperació.

Article 257. Delimitació i ordenació del Sòl urbanitzable

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el Sòl urbanitzable als plànols de la sèrie P.1. *Règim del sòl*, a escala 1:5.000, i als plànols de la sèrie P.4. *Sectors i polígons d'actuació urbanística*, també a escala 1:5.000.

   Els dos sectors que el Pla d'ordenació urbanística municipal delimita en Sòl urbanitzable, així com els usos principals d'aquests, són els següents:

   Plans parcials delimitats, Sòl urbanitzable delimitat:

   - SUDR-1. *La Serreta-el Pla*. Residencial i d'equipaments.

   - SUDT-1. *La Miralda*. Productiu.

2. Les determinacions de detall del sector es troben als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 Pla d'ordenació urbanística municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. En el Sòl urbanitzable delimitat, el Pla d'ordenació urbanística municipal conté les determinacions següents:

   a) L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant un Pla parcial, amb la superfície corresponent expressada en m^2 segons la delimitació que es grafia en els plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl 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 especificacions següents:

      - 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^2 sostre/m^2 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, pel que fa a la localització de zones i de sistemes.

      - 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 inserció correcta 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 Pla d'ordenació urbanística municipal es desenvolupa necessàriament mitjançant plans parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I DESENVOLUPAMENT DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 258. Definició i tipus

1. Tenen la condició de Sòl no urbanitzable els terrenys següents:

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, etc.

- Que estiguin inclosos com a tals per un Pla director urbanístic, d'acord amb allò establert per l'article 56 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 19 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

- Que estiguin subjectes a limitacions o a servituds per a la protecció del domini públic.

b) Aquells terrenys que el Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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, de 30 de març, forestal de Catalunya, ja sigui perquè estan inclosos dins de l'àmbit territorial de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, i del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, que el regula amb major detall.

e) Aquells terrenys que estan afectats per les determinacions del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, en el marc de les seves regulacions específiques de la Unitat Territorial de Regulació del Sòl Costaner Especial al municipi d'Alella, amb la clau UTR-CE.

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 parcial de la regió metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010.

g) Aquells terrenys amb presència d'hàbitats d'interès comunitari que s'especifiquen a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, i al Reial decret 1997/1995, de 7 de desembre, pel qual s'estableixen mesures per contribuir a garantir la biodiversitat mitjançant la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres, així com les modificacions posteriors.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Els objectius del Pla d'ordenació urbanística municipal en la regulació del Sòl no urbanitzable són els següents:

   a) Preservar el medi natural del municipi 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 la regulació de la legislació sectorial i específica del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   c) Preservar i millorar les explotacions agrícoles i forestals, en especial el conreu i la 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, de potenciar la biodiversitat i de 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 d'ordenació urbanística municipal admet en cada qualificació de Sòl no urbanitzable, de manera 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per la legislació sectorial i per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal.

   f) Promoure i regular els sistemes i els elements generals relacionats amb l'explotació agrícola o forestal.

   g) Establir els criteris sobre les característiques i les localitzacions més adients per a les edificacions destinades a habitatge rural, a instal·lacions d'interès públic i social, i sobre aquelles destinades a l'execució i al 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. La regulació normativa del Sòl no urbanitzable estableix i condiciona 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, i amb la defensa de la fauna, de la flora i de 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 que formen part de l'economia local.

   b) Funció ambiental: aquest sòl és l'indret en què es produeixen els processos ecològics essencials en equilibri amb les actuacions humanes, i és l'indret en què habiten la majoria de les espècies de la flora i de la 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 en la utilització dels recursos naturals, que ha determinat la imatge actual del municipi d'Alella 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. El sòl classificat com a Sòl no urbanitzable, en funció dels valors i de les finalitats que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal ha decidit protegir, preservar o assolir, no podrà ser dedicat a utilitzacions que impliquin la transformació de la seva destinació o de la seva naturalesa, o que lesionin o impedeixin els valors o les finalitats esmentats.

Article 259. Delimitació i ordenació del Sòl no urbanitzable

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal classifica el Sòl no urbanitzable i el delimita, en els plànols de la sèrie P.1. *Règim del sòl*, a escala 1:5.000, d'acord amb el que determina l'article anterior.

2. L'ordenació del Sòl no urbanitzable es realitza sobre la base de la qualificació urbanística del sòl, mitjançant la seva inclusió en zones i en sistemes, i sobre la base de les proteccions ambientals i paisatgístiques. El Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els elements bàsics de la regulació d'aquest tipus de sòl.

3. El Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora als plànols de qualificació del sòl, a aquestes Normes urbanístiques, i a l'Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2), les determinacions del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. En qualsevol cas, sempre serà d'obligat compliment la normativa del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

4. El Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora les determinacions del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, pel que fa a l'àmbit del terme municipal d'Alella, que es manté dins del règim de Sòl no urbanitzable, amb la clau UTR-CE. La regulació s'incorpora a l'Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2).

5. El Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora la regulació dels sistemes d'espais oberts del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona, pel que fa als sòls de protecció preventiva i als sòls de protecció especial, pel seu interès natural i agrari com a Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2).

6. El Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora les Directrius del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, pel que fa al Sòl no urbanitzable del municipi d'Alella. Les Directrius del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona s'incorporen a l'Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2).

7. El Pla d'ordenació urbanística municipal incorpora la delimitació de l'ampliació del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, aprovada pel Govern de la Generalitat de Catalunya i publicada al DOGC, tal com recullen els plànols de la sèrie P.1. *Règim del sòl*, a escala 1:5.000, i les qualificacions del Pla d'ordenació urbanística municipal.

   La regulació detallada dels sòls incorporats al Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs es realitzarà mitjançant l'ampliació del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs vigent. Mentre no es realitzi aquesta ampliació, serà d'aplicació la regulació de les qualificacions urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, amb les limitacions que li són d'aplicació específica, i en compliment de la regulació del Pla d'espais d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs ampliat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 260. Desenvolupament del Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl no urbanitzable

1. En aquest tipus de sòl, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, sens perjudici de la seva aplicació immediata dividit en zones i en sistemes, es desenvoluparà mitjançant plans especials urbanístics, que tindran les finalitats assenyalades en aquest mateix títol.

2. Aquests plans especials urbanístics, 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 dels diferents usos admesos pel Pla d'ordenació urbanística municipal en Sòl no urbanitzable.

3. No obstant això, també es podran tramitar plans especials urbanístics, encara no delimitats, per al desenvolupament del Sòl no urbanitzable, amb les finalitats establertes a l'article 67 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. En concret, s'estableix la conveniència de tramitar els plans especials urbanístics següents:

   - El Pla especial urbanístic de millora i de desenvolupament de l'espai agrícola discontinu de Rials i dels torrents del Sistres i de Vallcirera.

   - El Pla especial urbanístic d'integració de volums disconformes i de protecció addicional del paisatge.

   - Els plans especials urbanístics de protecció paisatgística i de l'entorn natural, en els àmbits delimitats per l'article 260.8 d'aquestes Normes urbanístiques.

   - El Pla especial urbanístic de la xarxa viària rural.

   - El Pla especial urbanístic d'integració parcel·lària i ambiental.

   Mentre els plans especials urbanístics anteriors no s'hagin aprovat, l'autorització de llicències d'obres i d'activitats en aquests àmbits es regularà per la normativa de la qualificació corresponent regulada al Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. Els plans especials urbanístics esmentats, o d'altre tipus, no podran alterar les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, si no és per ordenar més restrictivament les condicions d'edificació i d'ús que impliquin una transformació del 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 Sòl no urbanitzable

1. Independentment de la possibilitat de desenvolupar plans especials urbanístics en Sòl no urbanitzable pendents de delimitació precisa, d'acord amb les finalitats descrites a l'article anterior d'aquestes Normes urbanístiques, aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix en determinats àmbits la necessitat de la tramitació de diversos plans especials urbanístics per al seu desenvolupament, dels quals en defineix l'àmbit, els objectius i els criteris generals d'ordenació, d'edificació i d'ús.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Els plans especials urbanístics de cinc àmbits de Sòl no urbanitzable són els següents:

   - PEU-1. *Can Jonc*.

   - PEU-2. *Cementiri (ampliació)*.

   - PEU-3. *Zona d'equipaments esportius i de lleure*.

   - PEU-4. *Accés a Alella Parc*.

   - PEU-5. *Font de la Salut*.

3. Altres plans especials urbanístics específics a desenvolupar, d'acord amb el Pla d'ordenació urbanística municipal, es regulen de la manera següent:

   - Els plans especials urbanístics per ampliar, per reformar o per implantar qualsevol ús dels admesos a l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat en part per l'article 12 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, tenen caràcter opcional.

   - Per a la divisió horitzontal d'edificis inclosos al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable caldrà, a partir del projecte presentat, tramitar-les i valorar-les d'acord amb l'article 50 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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 als habitatges principals existents.

CAPÍTOL 2. CONDICIONS DE PROTECCIÓ MEDIAMBIENTAL EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 262. Protecció de les aigües i del sòl subjecte a riscos

1. En relació amb la protecció de les aigües, es regula el següent:

   a) L'ús de les aigües superficials i subterrànies, així com les actuacions en el Domini Públic Hidràulic, o en la Zona de Policia de Lleres, es regulen pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües, pel Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, modificat pel Reial decret 606/2003, de 23 de maig, i pel Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

   b) És prohibit d'abocar residus de cap tipus en les lleres o en les làmines d'aigua naturals o artificials, tals com rieres, torrents, fondalades, barrancs, basses, etc, i, en particular, es prohibeix la neteja de cisternes aplicadores de fertilitzants i de productes fitosanitaris, l'extracció i la distracció d'aigua sense la cobertura jurídica deguda, així com l'estassada o la realització de treballs silvícoles sobre la vegetació dels marges, sense l'autorització de l'Administració competent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

c) En compliment del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós 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 a qualsevol abocament directe o indirecte al Domini Públic Hidràulic s'haurà de disposar, prèviament a l'inici de l'activitat, de la autorització d'abocament corresponent, d'acord amb l'establert als articles 245 i següents del Reial decret 606/2003, de 23 de maig, pel qual es modifica el Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic. L'autorització esmentada se sol·licitarà a l'Agència Catalana de l'Aigua, que avaluarà, entre altres coses, la suficiència del sistema depuratiu adoptat. D'altra banda, es recomana que els nivells màxims s'adaptin als nivells establerts en la Directiva 2000/60/CE, de 23 d'octubre, per la qual s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües, tal com s'expressa a la taula següent:

	Reglament del Domini Públic Hidràulic	Directiva 2000/60/CE, de 23 d'octubre
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 amb desgreixatge, amb buidatge anual, i amb un tractament amb biofiltre, amb drenatge i amb infiltració.

d) Amb caràcter general, no s'admetran aquelles activitats que alterin significativament qualsevol component del cicle hidrològic dels sòls, o que puguin generar riscos per a la flora, per a la fauna, per al medi, o per a la salut de les persones.

e) En els torrents, en les rieres i en els barrancs la protecció afecta un àmbit definit per una línia a ambdues bandes del llit o del límit superior del barranc o de la mota a una distància de 25 m, en la qual no es permet cap tipus de construcció privada, llevat de les captacions i de les edificacions preexistents que les alberguen, amb la cobertura jurídica deguda. La protecció de 25 m 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 Reglament de la Llei d'urbanisme.

La protecció de rieres i de torrents comprèn tots els espais de caràcter lineal del municipi d'Alella, ja siguin cursos principals o tributaris, i es caracteritzen per la presència de vegetació pròpia dels cursos d'aigua, tals com aloc, bosc de ribera, plàtans, retalls d'alzinar, etc. La seva importància paisatgística i faunística, com a element estructurador del paisatge, en justifica la millora, el manteniment, la protecció i la restauració ecològica.

f) Es prohibeixen les obres de canalització d'aquest, llevat 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 de Lleres com a l'àmbit d'influència de 100 m, a ambdúes bandes del Domini Públic Hidràulic, en què qualsevol tipus d'obra precisa l'autorització administrativa de l'Agència Catalana de l'Aigua.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

h) Queden protegides totes les fonts d'ús públic del terme municipal d'Alella, i se'n prohibeix el tancament. Totes les edificacions s'hauran de separar un mínim de 50 m de les fonts.

i) En les fonts d'ús públic s'admeten 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 de 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 la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

2. En relació amb el sòl subjecte a riscos, es regula el següent:

a) El Pla d'ordenació urbanística municipal, d'acord amb l'article 9.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, 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, la delimitació dels sòls susceptibles d'estar subjectes a riscos naturals i/o tecnològics, d'acord amb la normativa sectorial vigent, de la manera següent:

- La transcripció de la zona inundable definida, segons els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua, com la franja delimitada per la línia de cota d'inundació de l'avinguda de període de retorn de 500 anys.

- La transcripció dels àmbits amb possible risc geomorfològic, segons la cartografia elaborada per l'Agència Catalana de l'Aigua.

c) El risc d'inundació es regularà mitjançant l'adaptació del Pla d'ordenació urbanística municipal 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, així com també de la fondària i de la velocitat de l'aigua previsibles en el cas d'inundació.

d) El planejament urbanístic derivat, és a dir, els plans especials urbanístics o els plans de millora urbana, 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 urbanístics en Sòl no urbanitzable, o en aquells àmbits que resultin de la transformació del Sòl no urbanitzable.

e) Els riscos puntuals delimitats per l'Estudi per a la identificació dels riscos geològics del Pla d'ordenació urbanística municipal, els quals han estat incorporats al Volum III (volum 2 de 2).

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 263. Normes relatives als residus

1. Per a tot allò que no es regula específicament en aquestes Normes urbanístiques, es prohibeix la deposició o la descàrrega de residus de qualsevol tipus i origen en terrenys que no hagin estat prèviament autoritzats per l'Ajuntament d'Alella.

2. Dejeccions ramaderes i residus agraris.

   El Pla d'ordenació urbanística municipal únicament inclou 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, ateses les característiques topogràfiques i del subsòl del municipi d'Alella.

   Les explotacions ramaderes han de complir els requisits establert per la legislació vigent, és a dir, pel Decret 220/2001, d'1 d'agost, de gestió de les dejeccions ramaderes, per la Directiva 91/676/CEE, de 12 de desembre, relativa a la protecció de les aigües contra la contaminació produïda per nitrats utilitzats en l'agricultura, la qual va ser incorporada mitjançant el Reial decret 261/1996, de 16 de febrer, sobre protecció de les aigües contra la contaminació produïda pels nitrats procedents de fonts agràries, que assegurin una gestió adequada dels excrements sòlids i líquids, dels animals morts, de les aigües residuals, dels efluents de fums i de gasos, així com d'altres residus, i que disposin de sistemes de descàrrega d'animals adequats al tipus de producció.

   Es prohibeix l'aplicació de purins al sòl fora dels conreus que els admeten com a fertilitzant i, en cap cas, a les parcel·les afectades per les proteccions de la Xarxa hidrogràfica, i en aquelles en què les condicions específiques d'usos es prohibeixin específicament.

3. Productes agroquímics.

   Es prohibeix l'emmagatzematge, l'abandonament i l'abocament d'envasaments o d'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 de garantir la salut dels consumidors, es vetllarà de manera especial per l'ús contaminant i/o excessiu de fertilitzants i de plaguicides. En aquest sentit, l'Ajuntament d'Alella podrà definir, mitjançant una ordenança posterior, una relació 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, d'excavació i de processos de desmantellament i d'enderroc d'edificis i d'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 l'ordenança municipal corresponent.

   En el 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 la 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 la destinació i que en respongui de la gestió.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Tractament dels residus.

Els particulars o les entitats que realitzin el tractament o l'eliminació dels seus residus procedents exclusivament de les activitats i dels usos admesos en Sòl no urbanitzable hauran d'obtenir l'autorització ambiental sobre la base de 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, de la fauna i dels hàbitats naturals.

Es protegeix la flora i la fauna autòctones segons la Directiva 92/43/CEE, de 21 de maig, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora 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, és a dir, agrupacions, elements lineals i arbredes, inclosos en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, segons els plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, 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, és a dir, al·lòctones, xenòfites o exòtiques, en el medi, ja que algunes d'aquestes tenen la capacitat de desplaçar la flora i la fauna natives, la qual cosa provoca l'alteració del funcionament de l'ecosistema i el deteriorament dels recursos i dels serveis que aquests ecosistemes han ofert tradicionalment, a més a més dels costos econòmics i socials derivats.

Amb aquesta finalitat, es prohibeix l'activitat econòmica de manteniment i de reproducció d'espècies animals que siguin considerades de risc per a les espècies autòctones.

4. Activitats de recol·lecció.

Les activitats de recol·lecció d'elements de la flora, o dels seus fruits, flors, arrels, etc, i de la fauna silvestres, en els casos en què 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 s'exposen, com a criteris a regular per l'ordenança futura, de la manera següent:

- S'entén per marge l'esglaó 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.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Per la seva importància com a refugis de la biodiversitat i per la seva contribució al control de l'erosió i a la reducció de l'impacte paisatgístic, es vetllarà pel manteniment de la vegetació i dels arbres que apareixen en els marges dels conreus. En el cas de necessitat de controlar el creixement de la vegetació, es podrà actuar sobre l'estrat herbaci i arbustiu mitjançant sega o desbrossament mecànic o manual. Aquesta pràctica s'haurà de fer respectant, sempre, 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, tals com carreteres, ferrocarril, o serveis, etc, així com la reforma i/o l'ampliació de les ja existents que suposin l'aparició i/o l'agreujament d'una barrera física, caldrà que tingui en compte mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica a través seu. Aquestes mesures inclouran específicament solucions permeables quan travessin algun barranc, la xarxa hídrica o quan separin unitats de paisatge, segons els usos i les cobertes del sòl, o les àrees d'interès agrícola i/o natural.

En el cas que la infraestructura divideixi o potenciï l'aïllament de teixits urbans preexistents caldrà que el seu promotor prevegi i garanteixi, a càrrec seu, els passos suficients per mantenir i per millorar la continuïtat dels teixits i la connectivitat a peu i en bicicleta a ambdúes bandes de la infraestructura.

Sempre que sigui necessari realitzar moviments de terres, generar residus o ocupar sòl amb maquinària, amb material d'obra i similars caldrà, encara que sigui amb caràcter provisional, assegurar la revegetació dels terrenys afectats amb espècies de la zona, d'acord amb l'informe dels serveis tècnics municipals competents. Abans d'iniciar qualsevol actuació caldrà presentar un aval, un projecte i una memòria de l'actuació.

7. Connexió ecològica.

El terme municipal d'Alella compta amb dos connectors ecològics i amb un espai lliure, que s'esmenten tot seguit:

- El Connector est-oest. Connector Galzeran-Figuerals-Font de Cera-Colomer, situat al nord del terme municipal d'Alella, en el límit amb el *Vallès Oriental*. Es tracta d'un connector íntegrament situat dins de l'Espai d'interès natural 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.

- El Connector nord-sud. Connector Galzeran-Nou Pins-Vallcirera-Litoral, situat a ponent del terme municipal d'Alella. Es tracta d'un connector molt estrangulat pel fenomen de les urbanitzacions al municipi d' Alella, però viable en relació amb el municipi de Tiana, a la zona del Rocar. L'autopista el divideix en els dos sectors següents: el sector nord s'estructura a través del Torrent del Sistres, i el sector sud ho fa a través del Torrent de Vallcirera. Aquest darrer sector forma part del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, amb les claus UTR-C 137 i 138. El Pla estratègic litoral de la regió metropolitana de Barcelona l'identifica com a primer espai blau-verd al nord de Barcelona que possibilita la connexió de les serralades litorals del Pla d'espais d'interès natural i la Xarxa Natura 2000, d'una banda, i dels espais litorals, d'altra banda.

- La Vall de Rials, situada a llevant del terme municipal d'Alella, 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, com a mínim, com a àrea de cria de determinades espècies pròpies d'espais oberts i d'alimentació a d'altres espècies que crien en espais forestals.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

8. Àmbits de protecció paisatgística i ambiental.

El Pla d'ordenació urbanística municipal identifica i delimita com a àmbits de protecció paisatgística i ambiental tres unitats territorials subjectes a una regulació específica suplementària, atesos els seus valors intrínsecs. Les tres unitats territorials s'esmenten tot seguit:

- La Riera de la Coma Clara. L'àmbit inclou el Sòl urbà i el Sòl no urbanitzable situats a ambdúes bandes de la riera, des del peu de mont fins a les carenes respectives, a més a més de les finques de can Jonc i de 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 ambdúes bandes de l'antic Camí de Martorelles i una mica més al nord de can Poch.

- Cal Marquès i la part baixa de la 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 d'Onofre Talavera.

- L'entorn dels laboratoris d'Alcon Cusí fins a l'autopista C-32.

Article 265. Protecció dels sòls i del relleu

1. Els moviments de terres que suposin una alteració de la cota del terreny de més de 50 cm estan sotmesos a l'obtenció de llicència municipal, tal com recull l'article 187.f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Amb caràcter general, no s'autoritzaran les activitats que comportin erosió o alteració irreversible de la textura natural del sòl.

3. En el cas de rompuda de terrenys qualificats amb la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció, i amb independència de quina sigui la seva coberta vegetal (matoll, brolla o bosc), prèviament cal obtenir el permís de rompuda corresponent per part de l'Administració competent i de l'Ajuntament d'Alella, en primera o en segona instància, segons la legislació aplicable.

4. En el cas de realitzar moviments de terres 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 esplanacions que deixin al descobert la roca mare.

5. Els moviments de terres que impliquin esplanacions mitjançant desmantellament de marges no podran superar un pendent final resultant del 15% entre dos punts qualssevol del perímetre transformador. En cap cas no es desmantellaran marges o murs de feixes de pedra seca. Caldrà implantar de nou a la ubicació més adient el marge existent dins de l'operació d'esplanació, el qual haurà de ser aprovat pels serveis tècnics municipals, sobre la base d'un projecte que haurà de contenir un aixecament topogràfic, unes fotografies de l'estat actual, una memòria justificativa i una proposta de restauració.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

6. Els moviments de terres per fer terrasses no podran originar ribes, desmunts o terraplens d'un desnivell superior als 2 m d'alçada i d'un pendent màxim del tipus 3H:2V per afavorir la implantació de vegetació espontània com la procedent de vegetació forestal, en el cas d'abandó de l'explotació. En tot cas, caldrà garantir la revegetació dels marges o dels talussos que separin les terrasses resultants, llevat que s'estabilitzin amb murs de pedra seca. Aquests murs podran ser, com a màxim, d'1,20 m d'alçada. La combinatòria acumulada de mur de pedra seca i de talús no podrà superar, en cap cas, l'alçada màxima de 2 m.

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 m 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 Sòl no urbanitzable no s'admet l'ús de roca o de pedra d'escullera.

10. D'acord amb l'article 50 de la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests, queda prohibit el canvi d'ús forestal en els terrenys forestals cremats a partir de l'any 2003 durant 30 anys, com a mínim, 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, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, i altra normativa vigent aplicable.

Article 266. Condicions generals de protecció del paisatge

1. A l'efecte de l'aplicació de l'article 7.1 de la Llei 12/1985, de 13 de juny, 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 de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, 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 la restauració de l'entorn en què 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 dels àmbits de protecció paisatgística delimitats pel Pla d'ordenació urbanística municipal.

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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificats pels articles 13 i 14 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, com els plans especials urbanístics en Sòl no urbanitzable, així com els àmbits delimitats de protecció paisatgística i ambiental dels plànols de qualificació en Sòl no urbanitzable del Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 d'indicar l'execució de les mesures de millora o de restauració paisatgística adients, sobretot en el cas d'incendi o d'abandó manifest de la finca.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 267. Condicions generals de protecció ambiental en Sòl no urbanitzable

Per a les actuacions que hagin d'executar-se en Sòl no urbanitzable, i 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 escau, s'haurà de sotmetre a la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Article 268. Altres condicions relatives a la protecció del medi físic

A les àrees de Sòl no urbanitzable seran d'aplicació les determinacions establertes en la legislació sectorial relatives a la contaminació lumínica, és a dir, en el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual se aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, i a la contaminació acústica, és a dir, en el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica, i se n'adapten els annexos, i en el Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica.

En tot cas, caldrà remetre's a la normativa sectorial vigent, atès que hi ha zones de Sòl no urbanitzable que formen part de la xarxa d'espais protegits de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs (zona E1 per a la contaminació lumínica, i zona A1 per a la contaminació acústica), i d'altres zones que se'n situen fora (zona E2 per a la contaminació lumínica, i zones A1 o A3 per a la contaminació acústica).

CAPÍTOL 3. REGULACIÓ GENERAL DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 269. Categories de Sòl no urbanitzable

A partir de l'anàlisi de les àrees homogènies reconegudes en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i caracteritzades bàsicament per un conjunt de trets funcionals, morfològics, biològics, geogràfics i paisatgístics que són comuns en cada àrea, s'estableixen les categories de Sòl no urbanitzable següents, reflectides en els plànols de la sèrie P.3. *Qualificacions en Sòl no urbanitzable*, a escala 1:5.000, i en els plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl 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)

Les qualificacions i les claus urbanístiques en els sòls inclosos dins de l'àmbit del Pla d'espais d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, i del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, que inclouen la sigla PEIN, de Pla d'espais d'interès natural, són les següents:

- 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)

La qualificació i la clau urbanística en els sòls inclosos dins de l'àmbit del Pla director urbanístic del Sistema Costaner que no han estat inclosos en sòl classificat de Sòl urbanitzable delimitat del sector SUDR-1. *La Serreta-el Pla* és la següent:

- Unitat Territorial de Regulació del Sòl Costaner Especial (clau UTR-CE)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 270. Sòl agrícola d'especial protecció (clau 22)

Correspon a la part del terme municipal d'Alella caracteritzada pel domini del conreu de la vinya, actualment o en temps anteriors, d'altres conreus, de la brolla, del bosc incipient, dels marges, de les parcel·les no conreades, dels turons, de la xarxa de camins i de la Xarxa hidrogràfica, així com d'aquells sòls 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 Pla d'ordenació urbanística municipal valora tot el sòl agrícola com a *Espai agrícola d'especial protecció, de valor natural i de connexió ecològica*, dins de la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció.

La qualificació amb la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció, està subjecta, amb caràcter general, a les regulacions que el Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona li estableix sobre la base de la seva qualificació de sòl de protecció especial, i que afecten el terme municipal d'Alella. El Pla d'ordenació urbanística municipal aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la Normativa del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona que incideixi sobre el terme municipal d'Alella, a partir de la seva aprovació definitiva i de la seva publicació al DOGC, atès el 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 de salvaguardar les funcions ecològiques que duen a terme.

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

La qualificació amb la clau 23. Sòl forestal, està subjecta, amb caràcter general, a les regulacions que el Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona li estableix sobre la base de la seva qualificació de sòl de protecció especial, i que afecten el terme municipal d'Alella. El Pla d'ordenació urbanística municipal aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la Normativa del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona que incideixi sobre el terme municipal d'Alella, a partir de la seva aprovació definitiva i de la seva publicació al DOGC, atès el principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 272. Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs

Els espais d'interès natural i paisatgístic inclosos dins del Pla d'ordenació urbanística municipal, i 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 paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, i prevalen respecte de qualsevol incongruència amb el Pla d'ordenació urbanística municipal.

Les qualificacions del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, incloses dins de la regulació del terme municipal d'Alella, s'identifiquen en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal amb les claus següents:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- 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 de l'àmbit del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, i el règim jurídic de gestió, els estableixen els articles 45, 46, 47, 49 i 50 de la Normativa del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Aquests articles s'incorporen com a Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2) del Pla d'ordenació urbanística municipal.

A tots aquells supòsits normatius no regulats pels articles esmentats en el paràgraf anterior els seran d'aplicació la Normativa del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs i, subsidiàriament, en el cas de defecte en la regulació, les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El Pla d'ordenació urbanística municipal aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la Normativa del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs que incideixi sobre el terme municipal d'Alella, a partir de la seva aprovació definitiva i de la seva publicació al DOGC, atès el principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 273. Pla director urbanístic del Sistema Costaner. Unitat Territorial de Regulació del Sòl Costaner Especial (UTR-CE)

Les unitats territorials de Regulació del Sòl Costaner Especial situades dins del Pla d'ordenació urbanística municipal, amb la clau UTR-CE, es corresponen íntegrament amb el sòl del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

Les unitats territorials de Regulació del Sòl Costaner Especial, amb la clau UTR-CE, són "*els àmbits delimitats en els plànols d'ordenació, identificats amb la clau UTR-CE, i classificats també, actualment, com a Sòl no urbanitzable i com a Sòl urbanitzable no delimitat, sense Programa d'actuació urbanística municipal o sense Pla parcial urbanístic de delimitació vigents, situats dins i fora de la franja de 500 m d'amplada, que no han d'esdevenir 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, i 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 d'altres àmbits".*

Els sòls amb la clau UTR-CE al terme municipal d'Alella reben el nom de clau UTR-CE 136-b. La Soleia oest, i estan delimitats per l'autopista C-32, pel Torrent de Vallcirera i pel Torrent del Sistres, i pels barris de can Teixidor, de la Serreta i de la Soleia, ja lluny de la franja costanera de 500 m.

El Pla director urbanístic del Sistema Costaner admet la transformació urbanística d'una porció del sòl amb la clau UTR-CE, d'acord amb el paràgraf transcrit en aquest article. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 i 18, i amb la disposició addicional primera del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

A la resta de terrenys que formen part del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, i que no han estat classificats de Sòl urbanitzable, s'aplicarà la regulació de la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció, per a tot allò que no entri en contradicció amb les regulacions del Pla director urbanístic del Sistema Costaner.

L'àmbit i la qualificació del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, inclosa dins de la regulació del terme municipal d'Alella, s'identifica en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal amb la clau següent:

- Clau UTR-CE. Unitat Territorial de Regulació del Sòl Costaner Especial.

La regulació específica de les zones situades dins de l'àmbit del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, i el règim jurídic de gestió, els estableixen els articles 6, 11, 16 i 18, i la disposició addicional primera de la Normativa del Pla director urbanístic del Sistema Costaner, tots ells incorporats com a Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2) del Pla d'ordenació urbanística municipal.

A aquells supòsits no regulats pels articles esmentats en el paràgraf anterior els seran d'aplicació la Normativa del Pla director urbanístic del Sistema Costaner i, subsidiàriament, en el cas de defecte en la regulació, les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

El Pla d'ordenació urbanística municipal aplicarà automàticament qualsevol adaptació i modificació de l'ordenació o de la Normativa del Pla director urbanístic del Sistema Costaner que incideixi sobre el terme municipal d'Alella, a partir de la seva aprovació definitiva i de la seva publicació al DOGC, atès el principi de jerarquia normativa entre els dos documents.

Article 274. Elements bàsics del territori en Sòl no urbanitzable

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal defineix els elements bàsics del Sòl no urbanitzable del terme municipal d'Alella que configuren la seva fesomia i que esdevenen elements referencials de les actuacions permeses en 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 amb les característiques físiques del territori en què es localitzen, d'aconseguir la seva integració en el medi i de reduir-ne l'impacte.

2. Els elements bàsics són els següents:

   a) Estructura de la propietat del sòl.

   b) Camps de conreu i geometria de marges, de ribes i de partions.

   c) Elements naturals de la topografia: carenes i turons.

   d) Xarxa viària rural.

   e) Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs.

   f) Forests, arbredes, brolles, matollars 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 a les limitacions en l'edificació i en l'ús del sòl que comporten es regulen de manera genèrica i bàsica en els articles següents, sens perjudici de les determinacions específiques que aquest Pla d'ordenació urbanística municipal estableix per a cada zona o per a cada sistema.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 275. Estructura de la propietat del sòl

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal estableix com a fonamental la protecció de l'estructura de la divisió del sòl agrícola i del sòl forestal en funció de la seva adaptació a l'ús i al conreu de les finques. Es prohibeixen, en tot cas, les parcel·lacions urbanístiques en Sòl no urbanitzable contràries a les determinacions d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal o a la legislació sectorial que sigui d'aplicació.

2. La finca mínima segons la legislació sectorial en 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, pel qual es fixa la unitat mínima forestal. Tanmateix, per al municipi d'Alella aquest Pla d'ordenació urbanística municipal 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 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, respecte de la indivisibilitat de finques i de parcel·les.

4. Es podran autoritzar segregacions inferiors a la finca mínima establerta per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, 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 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 de l'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 només esdevindran noves finques registrals quan obtinguin la llicència municipal corresponent i quan aportin a l'Ajuntament d'Alella 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 d'Alella concedirà un termini per presentar aquesta còpia registral o notificarà al Registre de la Propietat la caducitat de l'expedient.

7. No s'admeten segregacions que no tinguin accés directe a la finca. En el cas contrari, caldrà tramitar el projecte corresponent perquè es garanteixi, amb caràcter previ a la segregació.

8. Els propietaris de Sòl no urbanitzable vetllaran per la neteja de les finques i de les explotacions, i pel manteniment i la conservació de l'arbrat i de la vegetació existent, especialment per prevenir el risc d'incendi i de propagació del foc. L'Ajuntament d'Alella ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les condicions esmentades, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

9. Els propietaris dels terrenys en què hi hagi fonts, camins, pous i mines hauran de mantenir aquests elements i el seu entorn en condicions de seguretat, de salubritat i d'agençament públic. L'Ajuntament d'Alella ordenarà, si cal, l'execució de les obres necessàries per tal de mantenir les condicions esmentades, d'acord amb la legislació urbanística vigent.

10. A l'efecte de la disposició anterior, les administracions podran establir ajuts i subvencions als particulars per a les actuacions de regeneració i de millora.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 276. Camps de conreu i geometria de marges, de ribes i de partions

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 la vegetació espontània i subespontània en els marges, en els rodals i en els 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 la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció, i amb la clau 23. Sòl forestal, no s'autoritzaran moviments de terres que comportin la supressió de ribes o altra actuació que afecti la superfície ocupada per assentaments de vegetació espontània arbustiva, llevat de les finques qualificades de sòl agrícola, com a resultat de l'estudi de finques dedicades al conreu de la vinya fins l'any 1954, o llevat que se'n garanteixi la replantació correcta. En la resta de zones, la restricció es limitarà a les actuacions que modifiquin de manera substancial la geometria existent.

Article 277. Elements naturals de la topografia: carenes i turons

1. Són elements naturals de la topografia les carenes, les fondalades, els turons i els vessants i, amb caràcter general, totes aquelles parcel·les amb pendent superior al 20%.

2. Els elements naturals de la topografia es consideren, amb caràcter general, com a no edificables. Tampoc no es podrà alterar el pendent de les finques, llevat que s'obtingui la llicència de moviments de terres corresponent, la qual s'haurà d'adaptar a les condicions de moviments de terres, i a la formació de murs, de marges i de pendents del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 278. Xarxa viària rural

1. Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal recupera els camins històrics veïnals, i conserva en la seva integritat la xarxa actual de camins rurals existents, amb independència de la titularitat pública o privada. El Pla d'ordenació urbanística municipal 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 per a les pistes forestals incorporats al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, amb el codi o amb les 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 els plànols de la sèrie P.3. *Qualificacions en Sòl no urbanitzable*, a escala 1:5.000, i en els plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Les amplades i les 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 enclavaments municipals. L'amplada d'aquests camins, dibuixada als plànols de la sèrie P.3. *Qualificacions en Sòl no urbanitzable*, a escala 1:5.000, equival a l'actual o a l'existent. Normativament s'estableix una franja de servitud complementària de 2 m a ambdúes bandes. L'amplada total d'afectació és de 10 m. En les franges de servitud i d'afectació no s'admet cap ús ni edificació, llevat dels usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística en què se situa aquesta franja. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el color vermell.

- Xarxa viària rural secundària. Són els camins públics o d'ús públic que connecten la xarxa viària municipal. L'amplada d'aquests camins, dibuixada als plànols de la sèrie P.3. *Qualificacions en Sòl no urbanitzable*, a escala 1:5.000, equival a l'actual o a l'existent. Normativament s'estableix una franja de servitud d'1,50 m a ambdúes bandes. L'amplada total d'afectació és de 9 m. En les franges de servitud i d'afectació no s'admet cap ús ni edificació, llevat dels usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística en què se situa aquesta franja. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el 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 m a ambdúes bandes de l'eix del vial. En les franges de servitud i d'afectació no s'admet cap ús ni edificació, llevat dels usos agrícoles o forestals propis de la qualificació urbanística en què se situa aquesta franja. El tractament d'aquests tipus de camins està relacionat amb la Xarxa de camins paisatgístics descrita a l'article 2.10. *Miradors i itineraris*, de les Directrius del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. S'identifiquen en els plànols d'ordenació amb el color blau.

4. Respecte de l'eix dels camins s'estableixen les línies següents:

Xarxes viàries rurals	Principal	Secundària	Terciària
Línia de posició de les tanques de les finques	5,00 m	4,50 m	4,00 m
Línia de distància mínima de les edificacions	10,00 m	9,00 m	8,00 m

En les franges de protecció només s'admet el conreu agrícola, però no s'hi admeten construccions. Només s'hi admeten tanques cinegètiques.

5. Les franges de fins a 3 m 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 a la Xarxa viària rural secundària, i malgrat no estar delimitades en els plànols d'ordenació corresponents, són declarades d'utilitat pública per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, a l'efecte de poder acordar en qualsevol moment la necessitat de la seva ocupació. Per tant, l'Ajuntament d'Alella podrà adquirir-les totalment o parcialment mitjançant l'expropiació forçosa i el pagament de la indemnització adient, amb la finalitat de vetllar per la seva millora i pel seu manteniment, mitjançant l'adopció de les mesures següents: la plantació d'arbrat o de vegetació per controlar l'erosió, el tractament de la caixa de vegetació per garantir la seguretat dels serveis d'extinció d'incendis, etc.

6. L'Ajuntament d'Alella vetllarà per la conservació, pel manteniment i per la senyalització dels camins de la Xarxa viària rural principal i de la Xarxa viària rural secundària. La Xarxa viària rural terciària pot ser de caràcter públic i/o privat, i no està afectada com a sistema.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

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 aquell que resulti de l'esplanació del terreny natural que, en el cas del municipi d'Alella, és el sauló o el granit descompost. Tanmateix, s'admetrà, prèvia autorització, l'aportació d'altres materials, tals com pedra fina i *tot-u* procedent del reciclatge de runa, degudament piconats i consolidats, garantint el seu drenatge. Per raons de pendent elevat, s'admet la incorporació de paviments de pedra en aquells indrets en què calgui protegir el vessament 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 de 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 al 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 de modificació de traçat

1. S'admet l'obertura de nous camins, de pistes i de 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 Pla d'ordenació urbanística municipal, incloses aquelles associades a la construcció i al manteniment d'infraestructures i d'instal·lacions admeses pel Pla d'ordenació urbanística municipal. En el cas d'usos i d'activitats forestals s'ha de preveure la seva obertura en el marc d'un Pla tècnic de gestió i de 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 d'extinció d'incendis s'ha de preveure la seva obertura en el marc del Pla de prevenció d'incendis municipal.

   c) Ampliació de la xarxa de senders d'ús pedestre i d'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 que això no suposi un impacte més gran sobre els sòls i la coberta forestal.

   b) S'ha d'evitar, sempre que sigui possible, l'afectació sobre les àrees d'hàbitats d'interès comunitari.

   c) Les noves pistes no han de circular per la llera de rieres i de torrents, ni produir alteracions a la seva morfologia o a les comunitats vegetals pròpies dels ambients de ribera. L'obertura de nous camins i de pistes o la modificació del seu traçat no poden suposar una alteració, una interrupció o una degradació de la llera dels torrents o del curs normal de les aigües, ni la desaparició o la degradació de les comunitats de ribera.

   d) Cal prendre les mesures oportunes per minimitzar l'impacte paisatgístic i per evitar l'erosió, especialment en els marges i en els talussos resultants.

   e) Les pistes de desembosc han de ser tancades al trànsit motoritzat general, en el moment en què s'acabin les tasques d'extracció de la fusta.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. L'obertura de nous camins, de vies rurals, d'itineraris o d'altre tipus de vialitat o d'actuacions sobre la Xarxa viària rural principal i sobre la Xarxa viària rural secundària sol·licitada per un particular requerirà l'obtenció de llicència municipal i s'haurà d'adequar a l'establert a l'article 54 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat i les característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la Xarxa viària rural principal i les mesures correctores d'integració paisatgística. La figura per concretar aquests requeriments serà el Pla especial de la Xarxa viària rural.

   En el supòsit d'obertura o d'alteració de camins de la Xarxa viària rural terciària, o de camins interiors de finques particulars, es tramitarà llicència municipal. La sol·licitud s'ha d'acompanyar de documentació suficient sobre el disseny del nou traçat i les característiques del vial, justificant la conveniència de l'actuació, la no afectació sobre la Xarxa viària rural principal i les mesures correctores d'integració paisatgística.

4. A instàncies de l'Ajuntament d'Alella, o de particulars, s'admetran petits ajustaments de traçat amb la finalitat d'adequar-se millor a la topografia, de respectar els elements de valor singular, tals com patrimoni vegetal, patrimoni cultural, etc, d'esmorteir l'impacte en el paisatge, o de millorar les condicions de trànsit a les cruïlles.

5. A més a més d'estar sotmesa a les determinacions esmentades, l'obertura d'un camí en un Espai d'interès natural no pot superar els 4 m d'amplada ni un pendent del 10%, d'acord amb la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i amb el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, llevat de situacions singulars degudament justificades, i sempre amb subjecció al Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

6. El Pla especial de la Xarxa viària rural serà l'instrument adequat per definir amb exactitud la jerarquia, les regulacions, els traçats, l'amplada i les característiques de la Xarxa viària rural. El Pla especial de la Xarxa viària rural respectarà, en tot cas, la Xarxa viària rural principal i la Xarxa viària rural secundària, i incorporarà les mesures correctores adequades per a la integració paisatgística.

Article 280. Ús de la xarxa viària i trànsit amb mitjans motoritzats

1. El trànsit motoritzat es regeix pel que estableixen la Llei 9/1995, de 27 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, el Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural, i la resta de la legislació aplicable.

2. Amb caràcter general, s'autoritza l'accés i el trànsit motoritzat en l'àmbit de Sòl no urbanitzable, exclusivament per la xarxa viària bàsica definida per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal amb una amplada superior a 4 m.

3. El trànsit en bicicleta, en animal de sella o en qualsevol altre mitjà de locomoció similar s'ha de desenvolupar pels vials i pels senders existents, i respectant la prioritat dels vianants en aquells vials d'amplada inferior als 2 m.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. En la resta de l'àmbit del Pla d'ordenació urbanística municipal s'admet el trànsit motoritzat, en els supòsits següents:

   a) Desenvolupament de les activitats i dels usos de caràcter agrícola i/o forestal.

   b) Accés dels titulars o de persones autoritzades per ells a les seves finques.

   c) Gestió de les àrees privades de caça.

   d) Quan resulti imprescindible per al desenvolupament d'altres activitats autoritzades mitjançant llicència a l'espai.

   e) Prevenció, extinció d'incendis i altres emergències i, amb caràcter general, prestació de serveis de naturalesa pública.

   f) Vigilància, control, conservació i millora de l'espai realitzades per les administracions competents.

   La circulació motoritzada en aquests supòsits s'ha de desenvolupar, sempre que sigui possible, per la xarxa viària existent.

5. No s'admet la realització de proves ni de competicions esportives amb vehicles motoritzats, ni la circulació motoritzada i organitzada en grup, sense la comunicació prèvia i l'autorització preceptiva de l'Ajuntament d'Alella, o de l'òrgan gestor en el cas de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

   La circulació motoritzada en grup, no organitzada, s'admet exclusivament quan sigui desenvolupada per grups de menys de 15 vehicles.

6. No s'admet l'establiment d'àrees de circulació per al lleure i per a l'esport, d'itineraris per a la pràctica de motociclisme de muntanya, de circuits permanents no tancats, ni de circuits permanents tancats, tal com es defineixen al Decret 166/1998, de 8 de juliol, de regulació de l'accés motoritzat al medi natural.

Article 281. Xarxa hidrogràfica i hidràulica: rieres, torrents, fondalades i barrancs

1. La definició de la Xarxa hidrogràfica, el seu règim i les seves condicions d'ús i d'ordenació són regulats en aquestes Normes urbanístiques. Els elements que conformen el Sistema hidrogràfic es recullen en els plànols d'ordenació dins de la franja de la clau 2. Sistema hidrogràfic.

2. L'aprofitament de les aigües superficials i/o subterrànies es regula pel Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües, i per la legislació concordant. Això no obstant, qualsevol actuació que les afecti requerirà l'obtenció de l'autorització de l'organisme de conca i de la llicència municipal, en el cas en què hi hagi construccions en volada o sobre rasant.

3. D'acord amb la legislació sectorial, és a dir, amb l'article 6 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, en Sòl no urbanitzable no pot realitzar-se cap construcció, instal·lació o tanca a una distància inferior a 5 m de l'aresta exterior de la llera dels torrents i de les rieres reconeguts als plànols d'ordenació dins de la franja de la clau 2. Sistema hidrogràfic, llevat de les preexistents amb la cobertura jurídica deguda.

4. La zona de servitud tindrà les finalitats establertes a l'article 7.1 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic, haurà de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i haurà de ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en la zona de servitud estarà sotmesa a l'especialitat de l'article 7.2 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic. Les autoritzacions per a la plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requeriran l'autorització de l'Agència Catalana de l'Aigua.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Per realitzar obres en la Zona de Policia de Lleres caldrà disposar de la autorització prèvia corresponent de l'Agència Catalana de l'Aigua, i caldrà tenir en compte els articles 52 a 54, 78 i 79 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic. Així mateix, totes les obres que s'hagin de realitzar en el Domini Públic Hidràulic caldrà que obtinguin l'autorització municipal expressa. En referència a les obres de pas, tals com ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals i les seves modificacions, guals, etc, i als encreuaments de conduccions o de serveis sota lleres, caldrà tenir en compte la Guia tècnica redactada per l'Agència Catalana de l'Aigua. En qualsevol actuació sobre la Xarxa hidrogràfica i hidràulica serà d'aplicació la normativa sectorial vigent, que s'esmenta tot seguit:

   - El Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

   - Els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua d'intervenció en els espais fluvials, de març de 2002.

   - Les recomanacions tècniques de l'Agència Catalana de l'Aigua per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial, de juny de 2006.

   - Les recomanacions tècniques de l'Agència Catalana de l'Aigua per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local.

6. No s'admet la construcció de suports d'infraestructures de subministrament elèctric, de serveis telefònics o similars, dins del Domini Públic Hidràulic o de la zona de servitud.

7. Les directrius per a la conservació de les rieres i dels torrents són les següents:

   a) S'afavorirà el manteniment i la recuperació de les condicions naturals de les rieres, sense que estigui permesa la seva canalització permanent o dragatge, llevat d'aquelles obres i instal·lacions existents degudament autoritzades i justificades pel seu interès públic, en les quals s'aplicaran tècniques de bioenginyeria fluvial que assegurin la integració correcta al medi de les actuacions.

   b) En el Domini Públic Hidràulic s'afavorirà la vegetació de ribera pròpia de les rieres del Maresme, tal com l'aloc (*Vitex agnus-castus*), el vern (*Alnus glutinosa*), el freixe de fulla petita (*Fraxinus angustifolia*), l'àlber (*Populus alba*), el pollancre ver (*Populus nigra*), el salze blanc (*Salix alba*), la sarga (*Salix elaeagnos*), i la vimetera vermella (*Salix purpurea*), i s'eliminaran les espècies d'arbres de plantació que no apareixen de manera natural al terme municipal d'Alella, tals com la carolina (*Populus deltoides*), l'acàcia borda (*Robinia pseudacacia*), l'acàcia (*Acacia*), l'ailant (*Ailanthus altissima*), etc.

Article 282. Forests, arbredes, brolles, matollars i vegetació de ribera

1. Les arbredes, les brolles, els matollars i la vegetació de ribera es consideren elements que cal protegir en el seu conjunt, ja que constitueixen un patrimoni natural valuós i duen a terme funcions ecològiques clau. Les arbredes i altres elements específicament protegits s'identifiquen en els plànols de regulació i d'ordenació del Sòl no urbanitzable d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

2. Amb caràcter general, es vetllarà per la preservació d'arbres i d'arbredes situades a la vora dels torrents i de les rieres, amb especial atenció a aquells que se situïn dins d'àmbits d'interès paisatgístic.

3. Excepcionalment, i només per motius de seguretat evidents com ara danys a la propietat, com poden ser humitats, esquerdes, etc, i risc d'incendi o de caiguda, els serveis tècnics municipals autoritzaran la tala d'arbres propers a les instal·lacions agrícoles o als habitatges rurals dins de l'ordenació.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. S'admet l'explotació forestal, sempre que aquesta no comprometi la persistència de la massa forestal, i que compleixi els requeriments de la legislació sectorial. Quan aquesta explotació sigui de caràcter regular o periòdic, la llicència municipal estarà subjecta a la presentació d'un Pla tècnic de gestió i de millora forestal que es regirà per la legislació sectorial que li sigui d'aplicació.

   Els plans tècnics de gestió i de millora forestal, i les autoritzacions d'aprofitament forestal i d'activitats d'aforestació i de reforestació que es realitzin, han d'incloure les mesures de tractament silvícola destinades a disminuir el risc d'incendi forestal, especialment aquelles que afavoreixin l'evolució de la massa forestal vers estadis ecològicament més madurs, tals com l'alzinar i la roureda.

5. No s'admet la plantació d'espècies arbòries al·lòctones. Ben al contrari, caldrà evitar-ne la possible dispersió espontània. En el cas de ser-hi presents, l'Ajuntament d'Alella i la propietat hauran de fomentar els tractaments forestals adreçats a la seva substitució per espècies autòctones.

6. Els treballs d'aprofitament forestal han de desenvolupar-se fora del període de nidificació dels ocells rapinyaires presents a la zona.

7. D'acord amb la Llei 6/1988, de 30 de març, forestal de Catalunya, l'ús actual del sòl, quan aquest sigui forest, mata baixa o pastura, serà la referència utilitzada per determinar la necessitat d'obtenir el permís de tala o de rompuda per part de l'Administració forestal.

8. S'estableix una protecció específica per als arbres i per a les arbredes incorporats al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella com a béns mediambientals indicats amb la clau o amb les sigles MED. A més a més, les fitxes de patrimoni de determinats béns o de determinades finques poden incorporar altres exemplars arboris, altres arbredes i altres passeigs protegits.

   En el cas d'obres o d'altres actuacions d'interès general justificades documentalment, que afectin arbres o arbredes protegits, serà d'aplicació allò establert al Decret 214/1987, de 9 de juny, sobre declaració d'arbres monumentals, i al Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local.

   La identificació de les arbredes o dels béns protegits que contenen elements vegetals, així com la identificació dels àmbits de protecció dels béns protegits en què pot haver arbredes a protegir, estan indicades de manera precisa en els plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, del Pla d'ordenació urbanística municipal, i la regulació s'estableix a les fitxes de protecció del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

Article 283. Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable

1. El Sòl no urbanitzable del municipi d'Alella té un nombre considerable d'edificacions i de construccions preexistents resultat, principalment, de la tradició històrica i de la tramitació administrativa de diferents projectes. S'incorpora l'Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable al Volum VII de la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal. El total de béns inventariats és de 98 elements.

2. L'Inventari de béns en Sòl no urbanitzable del Pla d'ordenació urbanística municipal té un primer grup de 30 elements que formen part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. Un segon grup de 14 elements forma part del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella està format pel Volum VI de la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Tots els béns protegits situats dins del Sòl no urbanitzable estan identificats als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000.

4. El Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable constitueix el Volum VII de la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Les masies i les cases rurals compatibles amb el Sòl no urbanitzable, i que en formen part, estan identificades als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000.

5. Tots els elements incorporats a l'Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i que no estan incorporats als catàlegs dels punts 3 i 4 d'aquest article abans esmentats, estan en situació de volum disconforme o en situació de fora d'ordenació, llevat de les edificacions i dels elements que compleixen totes les regulacions i tots els usos de les zones en què se situen dins del Sòl no urbanitzable o del planejament derivat pel qual es van implantar, d'acord amb l'establert en les disposicions transitòries sisena i setena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

6. Tots els béns inventariats, i no inclosos als catàlegs dels punts 3 i 4 d'aquest article abans esmentats, estan identificats als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000.

7. La regulació dels béns que formen part dels catàlegs abans esmentats s'estableix a les fitxes individuals d'aquests catàlegs i a la normativa general.

Article 284. Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella

1. El Sòl no urbanitzable del municipi d'Alella té un nombre considerable d'elements i d'edificacions d'interès que cal preservar per tal de permetre la comprensió del seu paisatge i l'evolució històrica de la població, vinculada a la seva topografia, a l'orografia, a l'activitat agrícola i forestal, i al teixit productiu i social.

2. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella testimonia l'existència en el territori d'elements valuosos que cal preservar per raons històriques, tradicionals, paisatgístiques i ambientals. La descripció detallada d'aquests elements que són objecte de protecció, així com les actuacions possibles que s'hi poden realitzar, es detallen en les fitxes i en la Normativa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i queden explícitament identificades als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000.

3. Pel que fa a l'entorn dels edificis protegits i d'altres béns catalogats, tals com arqueològics, ambientals o etnològics, a més a més d'allò regulat a les fitxes respectives, els projectes de rehabilitació hauran de presentar la planimetria i la documentació gràfica de l'entorn del bé i dels conreus, i una proposta de conservació o de restauració d'aquests espais, segons escaigui, en què aparegui detallada la plantació i la integració de tot el conjunt, atesos la forma, les mides, la composició, el patró de plantació, la densitat, la distància entre els elements, les necessitats de reg, etc.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. En les rehabilitacions d'edificis i d'altres béns catalogats, els revestiments exteriors s'hauran de conservar o de reconstruir. També caldrà reconstruir l'acabament original dels murs de pedra que tanquen les finques, amb els revestiments i amb les formes geomètriques de les mateixes característiques que els murs tradicionals, fins i tot quan ja no existissin, si és possible acreditar-ho documentalment.

5. El procediment per tramitar les intervencions sobre les edificacions que formen part del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable serà el de l'article 50 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per l'article 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Per tramitar les intervencions sobre les edificacions que formen part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella caldrà seguir el procediment que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, per a cada supòsit d'activitat i d'intervenció.

Article 285. Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable

1. El Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable el constitueixen el conjunt d'edificacions que són compatibles amb el Sòl no urbanitzable per la seva vinculació a l'explotació agrícola o forestal i/o perquè són anteriors a la Llei de 12 de maig de 1956 sobre règim del sòl i ordenació urbana, tot i no formar part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

2. El Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable el constitueix el Volum VII de la documentació del Pla d'ordenació urbanística municipal. Les masies i les cases rurals compatibles amb el Sòl no urbanitzable, i que formen part del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, estan grafiades als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000.

3. El procediment previst per a les obres de rehabilitació i de canvi d'usos a les masies i a les cases rurals catalogades serà el de l'article 50 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 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

Article 286. Instal·lacions d'obres públiques

1. D'acord amb l'article 47 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 12 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, es poden autoritzar en Sòl no urbanitzable les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques. En qualsevol cas, s'han d'observar les determinacions sobre l'emplaçament i les condicions d'edificació aplicables.

2. En el cas d'haver de creuar el Sòl no urbanitzable amb noves línies de transport elèctric, aquestes es canalitzaran, soterrades, i s'ordenaran conjuntament amb les existents, preveient corredors al llarg de les principals infraestructures de comunicació. Pel que fa a les línies preexistents es procurarà soterrar-les, a mida que s'hi vagin incorporant les adaptacions o les modificacions.

3. Quan no estiguin incloses en un Pla especial urbanístic, les actuacions específiques d'obres públiques han de ser sotmeses a informació pública per part de l'Ajuntament d'Alella, en el termini d'un mes, i han d'incloure la documentació que es preveu en l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 287. Actuacions d'interès públic i altres actuacions

1. En Sòl no urbanitzable es poden admetre actuacions específiques d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. Aquestes actuacions són les previstes en l'article 47.4 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Cal seguir, en aquest supòsit, la tramitació indicada per l'article 48 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, és a dir, l'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, prèvia aprovació de l'Ajuntament d'Alella i informació pública convocada per l'Ajuntament d'Alella, i posterior llicència urbanística municipal, llevat que existeixi un Pla especial urbanístic previ que habiliti aquestes actuacions.

2. En la tramitació de les autoritzacions per a les actuacions d'interès públic s'haurà d'observar el següent:

    a) El procediment és el previst a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

    b) A l'expedient ha d'acreditar-se l'existència d'interès públic i la necessitat d'implantació en el medi rural. Cal justificar la no concurrència d'un règim especial de protecció de l'àmbit, que sigui compatible amb la seva transformació.

    c) La memòria ha de demostrar expressament la inexistència de risc per a les zones veïnes, amb vista a l'equilibri ecològic, a les condicions naturals del sector o als valors paisatgístics.

Article 288. Protecció contra incendis

D'acord amb el que disposa el Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, les urbanitzacions i les edificacions residencials, les activitats que comportin risc manifest d'incendi o d'explosió, i les edificacions permanents o temporals amb un aforament superior a 100 persones emplaçades en àrees forestals o amb vegetació abundant, han de complir les condicions mínimes següents:

    a) El manteniment d'una franja perimètrica de 25 m permanent, lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i amb les branques baixes esporgades.

    b) La disponibilitat de dues vies públiques diferents, d'accés i de sortida, amb comunicació amb la trama urbana del municipi d'Alella o amb la carretera asfaltada. Aquestes vies públiques tindran, com a mínim, la consideració de Xarxa viària rural secundària, establerta a l'article 278.3 d'aquestes Normes urbanístiques. L'amplada útil serà l'establerta en l'article 6 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

El títol IX d'aquestes Normes urbanístiques estableix la regulació urbanística bàsica en matèria de prevenció, de conservació, d'extinció i de salvament d'incendis.

Article 289. Projectes de noves activitats i de construccions en Sòl no urbanitzable

La implantació de noves activitats i de construccions admeses en Sòl no urbanitzable per les diferents qualificacions del sòl del Pla d'ordenació urbanística municipal s'implantaran seguint el procediment previst en funció de la naturalesa de l'activitat i de la intervenció projectada i, en el cas de les construccions agropecuàries, seguint el procediment previst en funció de les dimensions de l'edificació, d'acord amb l'article 49 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, o amb la legislació que li sigui d'aplicació segons la naturalesa de l'activitat i de la intervenció projectada.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

CAPÍTOL 4. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS, DE LES EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC, I DE LES INSTAL·LACIONS I DELS SERVEIS TÈCNICS EN SÒL NO URBANITZABLE

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS

Article 290. Disposicions generals

1. Les intervencions en Sòl no urbanitzable han d'assegurar el respecte a les condicions naturals i paisatgístiques de l'entorn, han d'incloure els imperatius derivats del principi d'ús racional dels recursos, han de complir les determinacions relatives a les condicions d'implantació i de limitació de l'edificació i de l'ús del sòl que comporten els elements bàsics del territori definits en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, i han de complir les determinacions específiques per a cada zona i per a cada sistema.

2. D'acord amb l'article 47 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 12 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, en Sòl no urbanitzable únicament es poden autoritzar les intervencions següents:

   - Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o d'explotació de recursos naturals o, amb caràcter general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.

   - Les construccions destinades a l'habitatge familiar que estiguin, directament i justificadament, associades a alguna de les activitats a què fa referència el punt anterior.

   - Les construccions d'estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària.

   - Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al funcionament de les obres públiques.

   - Les construccions destinades a les activitats de turisme rural autoritzades per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal. Tanmateix, només s'admetran les noves construccions quan es tracti de construccions auxiliars, tal com exposa l'article 47.6 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, és a dir, les noves construccions destinades a turisme rural hauran de formar un conjunt integrat amb l'edificació preexistent en què se situïn les dependències principals de l'activitat. Només s'admetran com a destinades a turisme rural aquelles construccions principals anteriors a l'any 1950, d'acord amb el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.

   - Les reformes d'edificacions existents incloses en l'Inventari d'altres edificacions en Sòl no urbanitzable, d'acord amb el contingut de cadascuna de les fitxes individuals.

   - Les actuacions especifiques per a activitats o per a equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural, en els supòsits previstos a l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Les edificacions existents o les edificacions de nova construcció hauran de disposar d'elements de tractament de les aigües residuals, i hauran de disposar de l'autorització d'abocament corresponent. La no realització d'un sistema de depuració en les condicions especificades pels serveis tècnics municipals serà motiu de denegació de la llicència. També hauran d'incorporar sistemes de captació d'energia sostenible.

   Totes les construccions en Sòl no urbanitzable han de tenir regularitzada la situació administrativa del seu punt d'abastament, ja sigui pou o llera pública.

4. L'autorització d'obres i d'usos d'interès públic admesos s'ajustarà als procediments previstos en els articles 48, 49 i 50 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificats pels articles 13, 14 i 15 de la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

5. Totes les edificacions aïllades resten subjectes al Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona, als diferents catàlegs i a les cartes del paisatge aprovades, i a d'altres regulacions o normatives sectorials de protecció i d'integració paisatgística que afectin el terme municipal d'Alella. Aquestes disposicions, que seran d'obligat compliment de manera indefinida en aquells aspectes en què les directrius del Pla d'ordenació urbanística municipal, o d'un Pla especial urbanístic, no estableixin una regulació alternativa, són les següents:

   a) Implantació. Atès que una implantació adequada contribueix significativament a la integració paisatgística, s'avaluaran diverses alternatives d'emplaçament i se seleccionarà la més adient en relació amb el paisatge.

   b) Perfil territorial. Es preservaran les línies del relleu que defineixen els perfils panoràmics i s'evitarà la localització d'activitats sobre els punts prominents, tals com les carenes i les cotes més altes del territori, en què la projecció de la silueta de l'edificació en la línia de l'horitzó modifiqui el perfil natural perceptible del paisatge.

   c) Proporció. Les implantacions han de ser proporcionades a la dimensió i a l'escala del paisatge, de manera que s'evitin o que es fraccionin aquelles que per la seva grandària constitueixen una presència impròpia i desproporcionada.

   d) Pendent. En totes les intervencions s'evitarà ocupar els terrenys amb major pendent. Quan siguin necessaris els anivellaments, es procurarà evitar l'aparició de murs de contenció de terres, i se salvaran els desnivells amb desmunts o amb talussos amb pendents que permetin la revegetació espontània, que pot ser accelerada o exigida mitjançant la plantació de vegetació arbòria i arbustiva i mitjançant la hidrosembra. Per tal de minimitzar l'impacte visual, les edificacions s'esglaonaran o es descompondran en diversos elements simples articulats, evitant la creació de grans plataformes horitzontals que acumulin en els seus extrems importants diferències de cota entre el terreny natural i el terreny modificat.

   e) Parcel·la. La inserció correcta en el medi rural de qualsevol implantació requereix que aquesta ocupi la mínima part possible de la parcel·la, i que la resta mantingui el caràcter d'espai rural no artificialitzat que ha d'actuar de coixí amb l'entorn no transformat, tot i que s'admeten les actuacions necessàries per donar un tractament correcte als límits de la implantació.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

f) Distàncies. Les edificacions se separaran, com a mínim, 25 m de les lleres de les rieres i dels barrancs. Així mateix, se separaran dels marges de les infraestructures lineals de comunicació, respectivament, un mínim de 50 m de les vies locals, de 100 m de les vies generals, i de 150 m de les autopistes, de les autovies i de les vies convencionals amb doble calçada. Aquestes distàncies, que es consideren com els mínims desitjables, es podran disminuir justificadament en aquells casos d'edificacions agràries o d'interès públic d'ubicació necessària en una parcel·la, en què la configuració del territori les faci inabastables. Les distàncies regulades en els apartats anteriors en cap cas no suposaran l'incompliment de les separacions mínimes fixades per la legislació de carreteres o per qualsevol altra normativa sectorial d'aplicació.

g) Tractament exterior. Serà obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'utilitzaran aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge, tals com la gamma dels colors clars o dels colors terrosos, i que no introdueixin contrastos estranys que desvaloritzin la seva imatge dominant. No s'admeten ni el color blanc ni les tonalitats fosques que contrasten amb el paisatge. Les parets s'hauran d'acabar amb materials propis de la façana i, si són de totxana, s'hauran d'arrebossar i de pintar.

   Es prohibeixen les teulades i els acabaments de pissarra, de teula negra, de fibrociment i de xapa metàl·lica lluent.

h) Vegetació. Es recomana la utilització de vegetació i, en concret, d'arbrat amb espècies i amb plantacions pròpies del lloc, per facilitar la integració paisatgística de l'edificació, segons la descripció i la valoració de la memòria ambiental del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 291. Condicions generals de construcció, d'ampliació o de reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o a usos agroalimentaris

1. Les construccions admeses en Sòl no urbanitzable autoritzades sobre la base de l'explotació de la finca hauran de restituir el Sòl no urbanitzable a la seva condició original, un cop finalitzada la seva explotació pels motius que va ser atorgada la llicència.

2. Les edificacions i/o les instal·lacions necessàries per al desenvolupament de l'explotació agrícola, ramadera o d'explotació dels recursos naturals són les següents:

   2.1. Els coberts d'eines.

   Són les petites instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, petita maquinària, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola.

   Es permet la construcció de coberts d'eines amb els requisits següents:

   a) La inexistència d'altres edificacions aptes dins de la finca.

   b) La llicència municipal prèvia.

   c) L'alçada màxima a carena de 3,50 m.

   d) S'aplicarà una proporció de 6 m^2 de sostre per cada hectàrea, amb un sostre edificat màxim de 18 m^2, independentment de la dimensió de la finca.

   L'Ajuntament d'Alella podrà exigir el seu desmuntatge o podrà procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, llevat que l'element en qüestió formi part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.2. Els magatzems agrícoles.

Són les instal·lacions destinades a emmagatzemar eines, maquinària de tot tipus, productes i altres elements relacionats directament amb l'explotació agrícola, i les instal·lacions destinades a l'elaboració familiar i artesanal de productes derivats finals o intermedis de la pròpia explotació, entre els quals no s'inclouen els cellers, que són regulats a l'apartat 2.6 d'aquest mateix article. En aquest cas, només s'admet la comercialització a l'engròs d'aquests productes.

Es permet la construcció de magatzems amb els requisits següents:

a) La inexistència d'altres edificacions aptes dins de la finca.

b) La superfície mínima de la finca, establerta a l'article 275 d'aquestes Normes urbanístiques, de 3 hectàrees.

c) La llicència municipal prèvia.

d) L'alçada màxima a ràfec de 3,50 m.

e) La superfície màxima de les construccions amb llicència urbanística directa serà de 30 m^2 i només es podran situar dins d'una finca que compleixi la superfície de finca mínima, d'acord amb els articles 49.2 i 58.9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Quan el sostre sigui superior a 30 m^2, atès el major impacte ambiental i paisatgístic que suposaria aquesta construcció, caldrà tramitar un Pla especial urbanístic en què caldrà justificar la necessitat d'aquesta construcció en relació amb l'extensió de les finques del titular de l'explotació. També caldrà justificar que és l'únic lloc en què es pot situar aquesta construcció, entre totes les finques que són titularitat del propietari. En aquests supòsits, la superfície màxima de la construcció agrícola serà de 100 m^2.

f) La construcció haurà d'estar vinculada preferentment a una edificació principal preexistent inclosa al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i/o al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable. Els nous volums s'annexaran als preexistents, o a una distància inferior als 6 m, i el tractament exterior s'hi haurà d'integrar compositivament.

g) En el cas de necessitat de guarda i de custòdia de maquinària agrària, tal com tractor, cisterna, remolc, etc, caldrà acreditar documentalment que aquesta vagi a nom del titular de la propietat o de l'explotació.

L'Ajuntament d'Alella exigirà el desmuntatge o l'enderroc dels magatzems quan cessi l'activitat, llevat que l'element en qüestió formi part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.3. Les mines, les basses, els pous, o les estacions i els sistemes de bombament.

Són les instal·lacions que contenen en el seu interior equips per a la captació i per al bombament d'aigua subterrània o procedent d'estacions precedents, per a l'emmagatzematge o per al transport d'aigua de les pròpies finques, o d'altres finques servides des d'aquestes instal·lacions.

Les basses i els dipòsits d'aigua no sobresortiran de la rasant natural del terreny més d'1,10 m. El volum restant estarà soterrat.

Les basses d'aigua impermeabilitzades amb geomembrana. Es denominen geomembranes les làmines prefabricades formades per una o per més capes de materials impermeables prims i flexibles, que tenen com a objectiu retenir l'aigua. Amb l'objectiu de causar el menor impacte paisatgístic, i d'evitar el trencament de les làmines, els esllavissaments dels talussos en què es recolzen i l'obturació dels mecanismes pels quals circula l'aigua, cal complir els requisits següents:

a) Justificar l'emplaçament i les dimensions de la bassa sobre la base de criteris paisatgístics, d'accessibilitat i de proximitat a la font de captació.

b) L'excavació del terreny (terra extreta) s'haurà de compensar amb terraplens perimètrics (terra sobreposada) que actuaran com a dic de tancament. S'estableixen una excavació màxima d'1,50 m del terreny natural, i un dic supletori màxim d'1 m. La relació a/b dels pendents dels talussos interior i exterior no ha de superar mai el valor 2.

c) Mitjançant una ordenança específica es regularan les condicions tècniques de les basses i les característiques per a la seva implantació tècnica. Mentre no s'aprovi l'ordenança, no es podran exigir les condicions tècniques específiques.

L'Ajuntament d'Alella podrà exigir el seu desmuntatge o podrà procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, llevat que l'element en qüestió formi part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

Els dipòsits d'aigua de planxa metàl·lica i de bossa de geomembrana. Són els constituïts per un cilindre de planxes metàl·liques ondulades i galvanitzades, unides amb cargols, amb una bossa impermeable de geomembrana a la part interior. Amb l'objectiu de causar el menor impacte paisatgístic, i de garantir la funcionalitat del dipòsit, cal complir els requisits següents:

a) Justificar l'emplaçament i les dimensions del dipòsit sobre la base de criteris paisatgístics, d'accessibilitat i de proximitat a la font de captació.

b) Pintar les cares exteriors de les planxes d'acer galvanitzat amb una doble imprimació anticorrosiva i, sobre aquesta, aplicar una capa d'esmalt amb un color similar al dominant a la zona, ja sigui color verd fosc *RAL 6001* o color marró clar *RAL 3003*.

En tots els casos, l'Ajuntament d'Alella podrà exigir el seu desmuntatge o podrà procedir al seu enderroc quan cessi l'activitat, llevat que l'element en qüestió formi part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2.4. Les granges.

Són els allotjaments ramaders destinats a la cria i/o a l'engreix de bestiar en règim d'estabulació.

Al municipi d'Alella no existeixen granges ramaderes intensives i, a més a més, per les característiques paisatgístiques i morfològiques, pel tipus de sòl i pel conreu tradicional de la vinya i de l'horta, es desaconsella la seva implantació.

No s'admet la construcció de noves edificacions destinades a granges, llevat que siguin granges ramaderes tradicionals amb destinació familiar de superfície no superior a 50 m^2.

S'admet l'activitat ramadera per al consum domèstic i familiar en les seves varietats tradicionals i vinculada a una explotació agrícola, amb una edificació preexistent inclosa al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i/o al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

Únicament s'admet bestiar en un nombre de places inferior al mínim regulat dins de l'apartat 11. *Activitats agroindustrials i ramaderes*, de l'annex III de la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats, amb el mateix procediment que les activitats sotmeses al règim de comunicació.

L'Ajuntament d'Alella exigirà el desmuntatge o l'enderroc de les granges quan cessi l'activitat, llevat que la construcció en qüestió formi part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

2.5. Les instal·lacions per al conreu protegit (els hivernacles).

Són les estructures erigides amb la finalitat de cobrir, de protegir, d'ombrejar o de preservar qualsevol tipus de conreu agrari, per tal de realitzar-ne el conreu, la millora o l'experimentació.

A més a més de les disposicions establertes a l'Ordre de 25 d'octubre de 1988 del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya, i de les disposicions generals del Sòl no urbanitzable de cada zona que estableix el Pla d'ordenació urbanística municipal, les instal·lacions per al conreu protegit en Sòl no urbanitzable hauran de complir les condicions següents:

a) L'ordenació de les aigües. Tota instal·lació per al conreu protegit haurà de tenir prevista la recollida de l'aigua de pluja i el drenatge de l'aigua de reg, prèvia decantació cap a pous morts, o aprofitant-la per a futurs regs adreçant-la cap a cisternes, cap a dipòsits o cap a basses. En cap cas no es podrà abocar l'aigua directament als camins, als torrents o a les finques veïnes. En els casos de nova implantació o de substitució del conreu protegit actual en cap cas no s'admetran les instal·lacions que no disposin d'algun sistema de gestió racional de l'aigua.

b) La pavimentació. Es prohibeix la pavimentació del sòl, tant a l'exterior com a l'interior de l'hivernacle, a l'efecte d'impedir una impermeabilització definitiva i d'afavorir la pràctica del conreu directament sobre el sòl existent.

c) El conreu hidropònic. No s'admetrà el conreu hidropònic mentre no s'aprovi una ordenança municipal específica.

d) Les característiques constructives. Els ancoratges i els fonaments no poden superar, en cap cas, 1 m d'alçada i seran degudament reforçats per tal d'evitar danys en el cas de vents o de tempestes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

e) L'ocupació màxima a l'interior de la finca i a les separacions a veïns. La ubicació es farà sempre des de la lògica de la producció agrària, sense generar servituds d'ombra sobre les finques veïnes. La separació dels hivernacles respecte d'altres propietats o d'altres explotacions productives garantirà una separació igual o superior a l'alçada de l'hivernacle, la qual no podrà ser, en cap cas, inferior a 5 m respecte de les partions de les finques.

f) Les condicions de localització. Es defineix la intensitat de conreu protegit com el percentatge màxim de superfície d'hivernacle que es pot localitzar dins d'una unitat territorial qualificada amb la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció. L'ocupació màxima de conreu protegit serà inferior al 40% de la superfície de la unitat territorial. A l'efecte, s'entén per unitat territorial l'espai agrari discontinu de Rials, del Torrent del Sistres, i del Torrent de Vallcirera. Fora d'aquest àmbit, i/o de les condicions fixades, únicament s'admetran les actuacions de millora i de conservació de les instal·lacions preexistents, legalment establertes.

- En cap cas no s'admet la implantació d'hivernacles per sobre de la línia màxima d'implantació delimitada als plànols d'ordenació i als plànols de Sòl no urbanitzable, que oscil·la a l'entorn de la cota 140 d'altimetria.

  A més a més, les construccions hauran de complir els requisits següents:

  a) No ocuparan una posició dominant en el paisatge.

  b) L'alçada total serà de 6 m a carena.

  c) Els nous volums s'annexaran als preexistents, o a una distància inferior als 6 m.

  d) El compromís de la realització del desmuntatge de la instal·lació, en el cas de cessament de l'activitat, inclòs per la llicència de construcció del conreu protegit. En el cas d'incompliment, l'Ajuntament d'Alella ho podrà executar subsidiàriament, amb càrrec al propietari o al sol·licitant de la llicència.

2.6. Els cellers.

Són el conjunt d'edificis en què s'elaboren o es guarden les begudes alcohòliques fermentades, principalment el vi i el cava, per a la seva maduració o el seu envelliment, conjuntament amb els espais necessaris per a la seva manufacturació i per al seu procés d'emmagatzematge.

El Pla d'ordenació urbanística municipal considera que els cellers, com a territori integrant d'una zona vitivinícola amb denominació d'origen pròpia, són construccions que aporten qualitat i valor afegit al medi natural i agrari, d'acord amb l'article 2.6.3.a del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona.

Sempre que sigui possible, es recomana la reutilització com a cellers de masies i d'edificacions preexistents incloses al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable. Aquesta recomanació serà d'obligat compliment quan el celler tingui una activitat destinada a l'enoturisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Tanmateix, s'admet la possibilitat de construcció de cellers i de caves vinculades a l'explotació agrària, i de construccions destinades a l'emmagatzematge, a la conservació, a la manipulació, a l'envasament i a la transformació de productes, així com les destinades a la prestació de serveis, sempre que els productes i els serveis esmentats s'hagin originat o tinguin com a destinació, respectivament i exclusivament, una unitat d'explotació agrícola o ramadera o un conjunt d'unitats d'explotació, integrades sota una direcció empresarial comuna, i sempre que els terrenys objecte de la construcció formin part de la unitat d'explotació esmentada o del conjunt esmentat. Per a la construcció d'aquestes edificacions caldrà aprovar un Pla especial de protecció del paisatge i de conservació del medi rural, que incorporarà un Estudi d'impacte i d'integració paisatgística, d'acord amb l'article 3.1.2 de les Directrius del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona.

Aquest Pla especial garantirà la compatibilitat de l'ús i de la implantació en el medi. En aquest sentit, només s'admetran volums edificatoris que no sobrepassin una longitud de 50 m, i agrupacions que representin una longitud de 80 m i una alçada màxima aparent de 7,50 m.

L'adaptació topogràfica del terreny no superarà les excavacions de 2,20 m per sota i els rebliments d'1,50 m per sobre del nivell natural del terreny, i els murs d'anivellament de terres no podran sobrepassar en cap punt una alçada superior a 1,50 m per sobre de la cota natural del terreny, ni una alçada superior a 2,20 m per sota de la cota natural del terreny.

La superfície mínima de la finca per a la implantació d'un celler serà la unitat mínima de conreu de vinya de 3 hectàrees.

No s'admet, en cap cas, una ocupació superior als 1.200 m^2, ni un sostre superior als 2.400 m^2, inclosa la superfície dels soterranis.

Cal dividir el volum edificat en un o en més volums a partir d'unitats independents i aïllades 5 m entre si, amb una ocupació màxima de cadascuna de 400 m^2, a més a més de la necessitat de semisoterrar la instal·lació un mínim de 2,50 m.

Es prohibeixen la implantació de volums que afectin elements principals de la topografia, com ara carenes i fondaladas, i la ubicació a l'exterior de les tines de fermentació.

En cap cas no s'admet la implantació de cellers per sobre de la línia màxima d'implantació delimitada als plànols d'ordenació i als plànols del Sòl no urbanitzable, que oscil·la a l'entorn de la cota 140 d'altimetria.

En el projecte de construcció d'un celler cal complir el següent:

- Tenir en compte la seva inserció en l'entorn, és a dir, el lligam entre el territori i el paisatge.

- Integrar la funció productiva en una multifuncionalitat de les instal·lacions lligada a l'enogastronomia i al turisme rural.

- Introduir el concepte de sostenibilitat, tant en el procés constructiu com en el cicle productiu de vins i de caves.

- Atorgar la mateixa importància estètica a la façana principal i a les parts menys visibles.

- Utilitzar els moviments de terres i la vegetació com a eines de projecte amb un potencial integrador, és a dir, la minimització del celler mitjançant la bioarquitectura o el seu soterrament total o parcial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

A més a més de les determinacions específiques del Sòl no urbanitzable per a cada zona, en la tramitació de la llicència d'activitat cal preveure un sistema de tractament i de depuració de les aigües residuals, admès pels serveis tècnics municipals, i cal garantir el compliment de les condicions establertes per la legislació sectorial.

3. Condicions d'edificació.

Les noves edificacions, així com les ampliacions o les reformes de les ja existents, han d'adequar-se a les condicions que s'indiquen al quadre següent:

Tipologia	Tancament exterior a l'element construït	Connexió a la xarxa elèctrica	Documentació
	Sí/No	Sí/No	Mínims
Coberts d'eines	No	No	Plànols, memòria i fotografies
Magatzems agrícoles	No	Sí	Projecte tècnic visat i direcció d'obra
Basses	Sí	Sí	Projecte tècnic visat i direcció d'obra
Pous, mines i dipòsits	No	Sí	Plànols, memòria i fotografies
Hivernacles	No	Sí	Projecte tècnic visat i direcció d'obra
Cellers	No	Sí	Pla especial, projecte tècnic visat i direcció d'obra

Les determinacions establertes en el quadre anterior s'han d'entendre d'acord amb el redactat que s'indica tot seguit:

- El tancament exterior. Estableix en quins casos es pot realitzar una tanca exterior a l'element construït i quan no, d'acord amb les determinacions de l'ordenança reguladora de tanques en Sòl no urbanitzable.

- La connexió a la xarxa elèctrica. Regula la possibilitat o no de connexió a la xarxa elèctrica de les diferents construccions. Alternativament, s'admetrà la instal·lació de plaques de captació solar i d'aerogeneradors per subministrar exclusivament la potència màxima que requereixi la instal·lació.

- La documentació. Estableix la documentació mínima que cal adjuntar amb la sol·licitud de permís de cada construcció, diferenciant bàsicament els dos nivells següents:

  Nivell 1 = projecte tècnic visat i direcció d'obra.

  Nivell 2 = documentació, és a dir, plànols, memòria i fotografies.

4. Condicions de localització.

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins de la Xarxa viària rural se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article 274.4 d'aquestes Normes urbanístiques, segons el tipus de camí.

- Respecte dels elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella se separaran de l'entorn de protecció fixat als plànols i, en el cas que aquest no estigui delimitat, se separaran 50 m del bé protegit.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Respecte dels elements de la Xarxa hidrogràfica se separaran 25 m i, en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord amb l'article 9.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Caldrà l'informe previ favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, quan escaigui, d'acord amb la legislació sectorial.

- Respecte dels altres límits se separaran 5 m de les partions de la finca, llevat de si es presenta un acord explícit del veí o dels veïns.

5. Adequació paisatgística.

a) Amb caràcter general, totes les construccions d'ampliació o de reforma d'edificacions destinades a usos agrícoles o ramaders, tals com coberts d'eines, magatzems agrícoles, basses, mines, pous, estacions o sistemes de bombament, etc, han d'estar subjectes al procediment previst pel Pla d'ordenació urbanística municipal, si formen part d'un àmbit delimitat de protecció ambiental i paisatgística.

b) Pel que fa a la tipologia edificatòria, és a dir, tipus i ordenació, s'haurà de projectar d'acord amb el caràcter tipològic de l'arquitectura del lloc, és a dir, s'haurà d'evitar l'ús de llenguatges espacials i formals seriats i aliens, s'haurà d'evitar que les edificacions i els volums esdevinguin elements preeminents, i s'hauran d'establir relacions entre les edificacions, els volums i els elements preexistents, és a dir, el parcel·lari, la vegetació, els camins, els murs, etc.

c) Pel que fa a l'entorn, entès com l'àmbit en què els elements o els espais que el componen tenen una vinculació i un efecte directe sobre l'edificació o el volum i resulten no segregables de les exigències derivades de la integració d'aquest element de nova planta, s'hauran de dissenyar plantacions de vegetació, és a dir, arbres i arbustos, irregulars i similars a les formacions vegetals veïnes característiques del Baix Maresme, s'hauran de plantar alineacions de vegetació per marcar els accessos, s'hauran de minimitzar els murs de contenció, s'hauran de reduir al màxim les superfícies pavimentades, no s'hauran de construir tanques sense justificació, i s'hauran de soterrar tots els serveis de subministrament. El projecte constructiu, d'ampliació o de reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

6. Estudi d'impacte i d'integració paisatgística.

D'acord amb l'article 20 del Reglament de la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, l'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística ha de formar part de la documentació tècnica necessària per a la sol·licitud de llicència, en els casos següents:

- En les infraestructures i en les instal·lacions que hagin de tenir una presència visual significativa en el territori.

- En les edificacions aïllades en el territori, ja sigui en Sòl no urbanitzable, tals com edificacions agrícoles, ramaderes i d'activitats primàries en general, o en les peces de Sòl urbà que hagin de romandre aïllades.

- En les edificacions situades en la franja perimètrica dels nuclis urbans que hagin de tenir una presència important en la imatge exterior d'aquests.

- En les transformacions de sòl que hagin d'afectar substancialment el paisatge rural.

- En tots els casos en què s'exigeix preceptivament l'Informe d'impacte i d'integració paisatgística.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

L'article 3.2 de les Directrius del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona estableix que les edificacions i les instal·lacions agràries, quan no estiguin integrades en un nucli urbà, requeriran per ser autoritzades de la incorporació al projecte d'un Estudi d'impacte i d'integració paisatgística. El contingut de l'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística, que pot ser un capítol del projecte bàsic de l'edificació, s'ha d'adequar a la transcendència visual que pugui tenir l'edificació i comprendrà, com a mínim, el següent:

- Un recull d'imatges de l'edificació des d'un conjunt de punts representatius de la seva percepció en el territori que permetin avaluar l'impacte visual, derivat del seu emplaçament i de la seva volumetria, en el paisatge.

- Unes propostes de tractament de façanes i de cobertes.

- Unes mesures complementàries d'integració en la vegetació, en l'arbrat, etc.

- Una memòria explicativa i justificativa de la integració paisatgística proposada.

El mateix article estableix que les edificacions d'agricultura i de ramaderia intensives, tals com hivernacles, etc, que s'hagin d'ubicar en sòl de protecció especial han d'incorporar a l'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística les consideracions relatives a la seva inserció en l'entorn territorial, d'acord amb el que assenyala l'article 2.6 de les Normes del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona.

Article 292. Condicions per a l'ampliació dels habitatges rurals

1. S'entén per habitatge rural en Sòl no urbanitzable aquell vinculat funcionalment a l'explotació agrícola o forestal de la finca en què s'emplaça, i ha de formar part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, o del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

2. No s'admet la construcció d'habitatges rurals de nova planta.

3. Els habitatges rurals i les construccions auxiliars vinculats a la zona amb la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció, i a la zona amb la clau 23. Sòl forestal, es regiran per la regulació de cada zona i per les condicions generals següents:

   a) L'ampliació d'un habitatge en Sòl no urbanitzable ha d'estar forçosament vinculada a una explotació agrícola o forestal, llevat dels usos admesos en el Pla d'ordenació urbanística municipal, en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i/o en el Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

   b) La consolidació i/o l'ampliació està condicionada a la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca en el Registre de la Propietat. En el cas que l'edificació es vinculi a la titularitat única de terrenys discontinus que formen una unitat orgànica, caldrà inscriure en el Registre de la Propietat la inedificabilitat de les altres parcel·les del conjunt.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

c) En les finques que compleixin la condició de finca mínima, i que tinguin un habitatge rural preexistent inclòs al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, es podrà ampliar l'edificació existent amb la finalitat de desdoblar el programa familiar original amb un màxim de dos habitatges per finca. Els habitatges estaran associats a l'explotació de la finca rústica original i no es podran segregar, d'acord amb els termes exposats a l'article 50.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Aquesta implantació de desdoblament de l'habitatge es podrà realitzar sempre que es justifiqui, d'una banda, la dedicació efectiva dels residents a cadascun dels habitatges a l'activitat agropecuària de la qual han d'obtenir les rendes familiars principals i, de l'altra banda, la necessitat d'ambdós habitatges en relació amb la vigilància, amb l'assistència, amb la gestió o amb el control de l'explotació agropecuària de la finca, i perquè no tenen cap altre habitatge de la seva propietat al municipi d'Alella. La nova edificació per allotjar el segon habitatge familiar haurà de ser l'ampliació de l'existent, a la qual s'ha d'adossar configurant un conjunt arquitectònic unitari, tot sens perjudici del compliment de les condicions que puguin establir el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i el Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

d) S'admeten la reforma i la reordenació dels volums annexos existents a l'habitatge principal per a usos complementaris respecte de l'ús principal, sempre que compleixin les condicions dels apartat c i e del punt 3 d'aquest article, i el punt 4 d'aquest article. En aquest supòsit no es podrà incrementar el sostre original.

e) Les ampliacions i les reformes de les edificacions existents respondran a les tipologies existents en la zona o, en tot cas, es faran interpretacions ajustades utilitzant materials de construcció i colors adequats amb l'entorn.

4. Condicions d'ampliació.

Les condicions d'ampliació són les següents:

- Una superfície màxima edificable, no es comptabilitzen els magatzems i les altres construccions auxiliars necessàries per a l'activitat de la finca, de, com a màxim, el 10% de la superfície de l'habitatge preexistent, sempre que no entri en contradicció amb la protecció de la fitxa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, o del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

- Una alçada màxima de 7 m a ràfec o a forjat.

- Un nombre de plantes de PB +1 PP.

- Un límit d'habitatges per explotació i per parcel·la de 2 habitatges, si han de viure dues famílies amb parentiu de primer grau que constitueixin una unitat familiar independent, i si les dues tenen l'explotació agrícola en la finca com a activitat principal en la seva declaració de la renda dels últims 3 anys.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Condicions de localització.

Les condicions de localització són les següents:

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins de la Xarxa viària rural se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article 274.4 d'aquestes Normes urbanístiques, segons el tipus de camí.

- Els nous volums s'annexaran als preexistents, sempre que no entrin en contradicció amb la protecció de la fitxa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, o del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

- Respecte dels elements de la Xarxa hidrogràfica se separaran 25 m i, en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord amb l'article 9.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Caldrà l'informe previ favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, quan escaigui, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

- Respecte dels altres límits se separaran 5 m de les partions de la finca.

6. Adequació paisatgística.

- Totes les ampliacions estan subjectes a les regulacions d'ordre paisatgístic establertes per les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, o altres catàlegs o cartes del paisatge, criteris sectorials i plans territorials que els siguin d'aplicació.

- Pel que fa a la tipologia edificatòria, és a dir, tipus i ordenació, s'haurà de projectar d'acord amb el caràcter tipològic de l'arquitectura del lloc, és a dir, s'haurà d'evitar l'ús de llenguatges espacials i formals seriats i aliens, s'haurà d'evitar que les edificacions i els volums esdevinguin elements preeminents, i s'hauran d'establir relacions entre les edificacions, els volums i els elements preexistents, és a dir, el parcel·lari, la vegetació, els camins, els murs, etc.

- Pel que fa als tractaments exteriors, és a dir, murs i coberta, s'hauran d'utilitzar colors que siguin de la gamma terrosa, prenent com a referència el color del sòl, i la coberta haurà de ser de teula ceràmica o d'un color similar a la teula, i s'hauran d'unificar amb l'acabament de la fusteria, d'acord amb l'article 51.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- Pel que fa a l'entorn, entès com l'àmbit en què els elements o els espais que el componen tenen una vinculació i un efecte directe sobre l'edificació o el volum i resulten no segregables de les exigències derivades de la integració d'aquest element de nova planta, s'hauran de dissenyar plantacions de vegetació, és a dir, arbres i arbustos, irregulars i similars a les formacions vegetals veïnes característiques del Baix Maresme, de tal manera que també redueixin l'impacte paisatgístic, s'hauran de plantar alineacions de vegetació per marcar els accessos, s'hauran de minimitzar els murs de contenció, s'hauran de reduir al màxim les superfícies pavimentades, no s'hauran de construir tanques sense justificació, i s'hauran de soterrar tots els serveis de subministrament. El projecte constructiu, d'ampliació o de reforma adjunt a la sol·licitud de llicència ha d'especificar-ne les característiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

7. La pèrdua de la condició d'habitatge rural admès per la regulació d'aquestes Normes urbanístiques comportarà que els usos del sòl i de l'edificació existent, i de totes les instal·lacions vinculades es consideraran, de manera automàtica i sense necessitat de declaració, en situació de fora d'ordenació o en situació de volum disconforme, d'acord amb l'establert en la disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, llevat que es tracti d'edificacions incloses en el Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable. Les edificacions d'habitatge familiar no catalogades que perdin la condició d'habitatge rural es regiran per l'article 293 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 293. Condicions de les edificacions incloses en l'Inventari d'altres edificacions existents en Sòl no urbanitzable

1. Les edificacions d'ús d'habitatge identificades en l'Inventari d'altres edificacions existents en Sòl no urbanitzable que incorpora aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, específicament reconegudes en els plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, podran mantenir-ne l'ús i, en tot cas, podran realitzar-hi reformes en les condicions que preveuen els apartats 1 i 2 de la disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. No serà d'aplicació l'apartat 3 de la disposició transitòria sisena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

2. La resta d'instal·lacions i d'edificacions amb ús diferent del d'habitatge, del de celler o del d'hivernacle, estiguin o no identificades a l'Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i estiguin reconegudes o no en els plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, podran mantenir-ne l'ús i, en tot cas, podran realitzar-hi reformes en les condicions que preveu la disposició transitòria setena del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme. Concretament, si van ser implantades il·legalment restaran en situació de fora d'ordenació, i si van ser implantades mitjançant un procediment reglat i legal restaran en situació de volum disconforme, si no s'ajusten a les determinacions de la zona a la qual pertanyen.

3. No s'admet cap ampliació en cap dels supòsits descrits en els punts 1 i 2 d'aquest article, llevat dels cellers i dels hivernacles implantats legalment.

4. En qualsevol supòsit són d'obligat compliment els articles 2.15 i 2.21 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona. Concretament, l'article 2.15 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona fa referència al règim dels usos i de les edificacions existents als espais oberts, i l'article 2.21 de les Normes d'ordenació territorial del Pla territorial parcial de la regió metropolitana de Barcelona fa referència a les construccions, a les instal·lacions i a les parcel·lacions urbanístiques no emparades pel planejament.

Article 294. Condicions de les tanques

Les condicions d'implantació de les tanques i les seves característiques es regulen mitjançant l'ordenança municipal de tanques en Sòl no urbanitzable, i dins de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, a través del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, i de l'ordenança corresponent.

En el cas que s'afecti la connectivitat ecològica, l'Ajuntament d'Alella podrà exigir mesures supletòries per garantir-la i per mitigar-ne l'impacte. Serà d'aplicació el compliment de les determinacions de les *Bases per a les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya*, d'octubre de 2006, del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 295. Regulació específica de la senyalització i de la publicitat

1. S'admet la instal·lació a la xarxa viària dels senyals de caràcter informatiu, indicador o pedagògic que es considerin necessaris per al desenvolupament correcte de les activitats admeses en l'àmbit del Pla d'ordenació urbanística municipal. Els rètols o les indicacions privats estaran també subjectes a prèvia llicència municipal i a previ format normalitzat. Els senyals han de ser conformes amb els criteris de disseny i de localització establerts per l'ordenança municipal de publicitat i/o per l'òrgan gestor de l'espai, en el cas de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

2. No es permet la instal·lació de senyals, de rètols o d'altres elements, amb finalitat publicitàries.

3. A fi i efecte de preservar la qualitat del paisatge del Sòl no urbanitzable del municipi d'Alella, l'Ajuntament d'Alella vetllarà perquè les instal·lacions que s'hi facin en aquesta matèria no desvirtuïn ni incideixin negativament en el paisatge forestal i rural. A l'efecte, es prohibeixen els rètols, els senyals o les instal·lacions, els materials, els volums, i els colors, la baixa qualitat dels quals pugui incidir negativament en la percepció de la imatge de l'entorn en què se situïn.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DELS EQUIPAMENTS I DE LES EDIFICACIONS D'INTERÈS PÚBLIC

Article 296. Condicions de les edificacions i de les instal·lacions vinculades a les obres públiques

1. Es podran autoritzar les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, al manteniment i al servei de les obres públiques en Sòl no urbanitzable, d'acord amb el que preveu l'article 47.6.d del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. En la sol·licitud de llicència cal justificar la necessitat i la inexistència de riscos, i indicar la localització i les mesures correctores previstes, per tal de preservar les condicions naturals, l'equilibri ecològic i els valors paisatgístics.

3. L'Ajuntament d'Alella pot no autoritzar aquestes instal·lacions si, malgrat tot, es considera que afecten greument algun d'aquests valors, en particular aquells àmbits delimitats de protecció ambiental i paisatgística.

Article 297. Condicions de les edificacions i de les instal·lacions d'interès públic

1. Només es podran autoritzar les edificacions i les instal·lacions d'interès públic referides en els apartats a, b, c i d de l'article 47.4 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons el procediment previst en l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i sempre que es compleixin les disposicions generals per al Sòl no urbanitzable i les condicions específiques de cada zona.

2. Les edificacions i les instal·lacions d'interès públic es poden tramitar a través d'un Pla especial urbanístic o amb la presentació, sotmesa a informació pública durant un mes, de la documentació següent:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

a) Una memòria justificativa sobre el següent:

- L'interès públic de l'actuació, de la coherència i de l'adequació a les determinacions de la zona.

- La inexistència de riscos derivats sobre l'entorn i els valors agrícoles i ecològics.

- La necessitat de l'emplaçament en relació amb la inexistència de Sòl urbà en les proximitats en què seria admès l'ús sol·licitat.

b) Les condicions formals, tècniques i volumètriques de l'edificació.

c) Les mesures correctores dels impactes derivats i de la integració ambiental de les instal·lacions.

d) Les condicions d'ordenació dels accessos, de les instal·lacions complementàries i dels serveis.

e) Les mesures d'adequació per al compliment de la normativa de prevenció d'incendis.

f) El tràmit d'Avaluació d'impacte ambiental, si escau, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

g) L'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística.

h) Altres requeriments establerts a l'article 48 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. Les condicions de les edificacions són les següents:

- Una superfície edificable de, com a màxim, 200 m^2, incloent la superfície preexistent, si escau. Caldrà enderrocar l'escreix de superfície superior a 200 m^2. La superfície a implantar es justificarà per l'abast de l'interès públic, pel programa funcional i per la justificació de la integració en el paisatge de l'entorn. Caldrà enderrocar l'edificació quan cessi l'activitat autoritzada, llevat de la part que hagi estat protegida pel Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

- Una alçada màxima de 7 m a ràfec o a forjat.

- Un nombre de plantes de PB +1 PP.

- Les obres i les instal·lacions seran les mínimes i les imprescindibles per a l'ús referit, d'acord amb l'article 47.4.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

4. Les condicions de localització són les següents:

- Respecte de l'eix dels camins inclosos dins de la Xarxa viària rural se separaran les dimensions mínimes assenyalades en l'article 274.4 d'aquestes Normes urbanístiques, segons el tipus de camí.

- Respecte dels elements de la Xarxa hidrogràfica se separaran 25 m i, en tot cas, se situaran fora de la zona inundable, d'acord amb l'article 9.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Caldrà l'informe previ favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, quan escaigui, d'acord amb la legislació sectorial vigent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Respecte dels altres límits se separaran 5 m de les partions de la finca.

- Tindran una ubicació no dominant en el paisatge, segons aquestes Normes urbanístiques.

5. Quan cessi l'activitat autoritzada, l'Ajuntament d'Alella, en el marc de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, pot no renovar la llicència d'activitat, pot incoar la restitució a l'estat previ del sòl afectat per l'actuació, i pot exigir-ne l'enderroc o el desmantellament, llevat que estigui sotmesa a algun règim de protecció del patrimoni.

Article 298. Estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària. Aparcament de camions i d'altres vehicles similars

No s'admet la instal·lació de noves estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis a la xarxa viària en Sòl no urbanitzable. Tampoc no s'hi admeten els aparcaments de camions, d'autocars, de vehicles, etc.

Article 299. Equipaments d'ús públic per a l'ordenació del lleure

1. Els equipaments d'ús públic per a l'ordenació del lleure en l'àmbit d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifiquen en les tipologies següents:

   a) Àrees recreatives-berenadors. Poden ser de promoció pública o privada.

   b) Miradors panoràmics. Únicament poden ser d'iniciativa pública, d'acord amb l'article 2.10. *Miradors i itineraris*, de les Directrius del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona. Els emplaçaments existents dins del terme municipal d'Alella no exhaureixen altres possibilitats d'ubicació. Han de ser promoguts per l'Ajuntament d'Alella o per l'òrgan gestor, en el cas de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Únicament s'admet l'adequació d'un espai per a aparcament en els miradors situats en la Xarxa viària rural bàsica.

   c) Espais per a la pràctica de l'esport.

   d) Espais per treballar la terra. Són les vinyes testimonials, els horts agrícoles, etc.

2. La creació d'àrees recreatives-berenadors ha de tenir en compte les directrius, d'obligat compliment, següents:

   a) Han de conservar els elements naturals característics de la zona, i han de preveure els serveis d'evacuació de residus que siguin necessaris.

   b) Han de garantir l'accés directe des de la Xarxa viària bàsica i, preferentment, a la perifèria de l'espai.

   c) Han de complir les disposicions de l'article 8 del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, pel que fa a les àrees recreatives i d'acampada, així com les altres disposicions del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, que els siguin d'aplicació.

   d) Els acabaments i l'adequació estètica han d'integrar-se a l'entorn.

   e) No s'admet la instal·lació de cap tipus de rètols ni de publicitat.

   f) No s'admet la utilització d'aparells d'amplificació de so, llevat de festes tradicionals o d'altres activitats puntuals degudament autoritzades.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

g) S'han d'adequar zones específiques per a l'aparcament de vehicles, les quals han de gaudir de la mateixa qualitat estètica que la resta de l'àrea.

h) En el cas que es construeixin barbacoes d'obra, han d'incorporar mataguspires.

i) Es prohibeix la realització de foc fora de les àrees condicionades per a aquest ús.

3. Per a la creació d'un equipament de la tipologia descrita en l'apartat anterior d'aquest article, ja sigui de promoció pública o de promoció privada, i que comporti o no l'adquisició dels terrenys mitjançant expropiació, s'haurà de redactar i d'aprovar prèviament un Pla especial urbanístic de l'àmbit específic de l'actuació.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DE LES INFRAESTRUCTURES I DELS SERVEIS TÈCNICS

Article 300. Criteris generals

1. La implantació o la reforma d'infraestructures lineals al territori, tals com carreteres, línies de transport d'energia, etc, i de serveis tècnics que consolidin o que suposin l'aparició d'una barrera física, o que travessin la Xarxa hidrogràfica, hauran de tenir en compte les mesures correctores per assegurar la permeabilitat biològica.

2. Les línies de subministrament i les xarxes de transport de matèria i d'energia, qualsevol que sigui el règim jurídic de la seva prestació, s'han d'establir preferentment en les immediacions de la zona d'afecció de les carreteres que transcorrin pel terme municipal d'Alella.

3. Amb caràcter general, el promotor del projecte ha d'aportar a l'Ajuntament d'Alella una còpia del projecte constructiu, uns plànols adjunts i un Estudi d'impacte ambiental.

4. Per a l'obra civil no especificada que inclogui moviments de terres seran d'aplicació els criteris de restauració i d'adequació referents a les infraestructures viàries i lineals regulades per al Sòl no urbanitzable a les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal.

Article 301. Condicions d'execució associades a les infraestructures viàries i lineals

1. Amb caràcter general, no s'admet en Sòl no urbanitzable el dipòsit o la deposició de terres ni l'aparcament de vehicles o de maquinària de cap tipus, llevat que es tracti d'ocupacions temporals vinculades al procés i al calendari de les obres. Un cop finalitzades aquestes, caldrà reposar el terreny al seu estat original. L'Ajuntament d'Alella podrà exigir un projecte previ.

2. El projecte de les obres haurà de determinar els indrets destinats a aquest ús temporal del sòl, així com les intervencions sobre el medi físic que puguin ser objecte de restauració abans de la recepció definitiva de l'obra, amb independència de l'empresa, de l'organisme i/o de l'Administració actuant. Aquests indrets s'hauran de situar en els espais de menor valor ambiental, d'una qualitat i d'una fragilitat visual més baixa, i el més a prop possible a les infraestructures en execució.

3. Les obres de drenatge, si hi ha, s'han d'adaptar a la protecció de la fauna, de manera que la inclinació de les parets no superi el 30º de pendent. Quan sigui necessària la construcció de pous de caiguda vertical, caldrà tancar l'entrada amb reixa horitzontal de llum inferior a 15 mm.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 302. Condicions de les línies aèries o soterrades de transport de matèria o d'energia

1. En el cas d'haver de creuar el Sòl no urbanitzable per noves línies elèctriques d'alta o de mitja tensió, per oleoductes, per gasoductes, per línies telefòniques, etc, aquests es canalitzaran i s'ordenaran conjuntament amb els existents, preveient corredors al llarg de les infraestructures de comunicació o per aquells terrenys que menys perjudiquin la qualitat ambiental i paisatgística d'aquests sòls. Els traçats seran preferentment soterrats i s'evitarà al màxim l'obertura de camins i el pas per carenes i per punts elevats. Totes les mesures seran aplicables si són tècnicament viables.

2. Per regular-ne el traçat i les mesures adequades a aquestes finalitats es redactaran plans especials urbanístics. En aquests instruments de planejament caldrà incorporar estudis de traçats alternatius que justifiquin la solució menys lesiva per al medi. En qualsevol cas, s'han de preveure mesures de control de l'erosió i de prevenció del risc d'incendi, i s'ha de presentar un projecte de restauració del conjunt de les àrees afectades.

3. Cal establir el tipus de tractament de la vegetació i de l'arbrat existent en els àmbits de protecció definits per la legislació sectorial vigent, amb la finalitat de reduir l'impacte paisatgístic.

4. Les mesures de tala periòdica i selectiva de vegetació en la zona d'influència de les línies aèries de conducció elèctrica es regeixen pel Decret 268/1996, de 23 de juliol, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis de les línies elèctriques de conducció elèctrica, i per la normativa concordant. No és permesa, en aquests treballs, la utilització de productes químics hormonals per al retard del creixement de la massa arbustiva o de l'estrat herbaci.

5. Resten prohibits els dissenys de torre que, potencialment, comportin riscos d'electrocució de les aus.

6. El traçat de noves línies, l'adequació o el trasllat de les existents, requeriran el tràmit d'Avaluació d'impacte ambiental, en els termes en què es recull a la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.

Article 303. Condicions de les instal·lacions i dels serveis tècnics de subministrament elèctric (transformadors), d'aigua (dipòsits), de gas, i de tractament d'aigües (depuradores)

1. Les instal·lacions de dipòsit, de retenció o d'elevació de líquids o de gasos, i les edificacions complementàries que les acompanyin, han de preveure els criteris d'integració ambiental i arquitectònica mitjançant el soterrament o la pantalla vegetal. L'espai lliure necessari per a la funcionalitat de les instal·lacions ha de tenir en compte, igualment, els criteris adequats d'integració paisatgística i de restauració.

2. El desenvolupament d'instal·lacions o la legalització de les instal·lacions existents es faran mitjançant un Pla especial urbanístic o un Projecte d'urbanització en què es justifiquin el seu interès públic i la seva necessitat social, l'àmbit d'ocupació, l'estudi d'alternatives de localització i l'elecció justificada en funció del menor impacte en el paisatge, amb la solució de les contradiccions que es puguin plantejar, i amb la restauració del medi afectat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 304. Condicions de regulació d'obres hidràuliques per a regadiu

1. La construcció o l'arranjament d'una bassa, d'un safareig, d'un pou o d'una mina d'aigua requereix l'obtenció de llicència municipal, sens perjudici de l'informe favorable d'altres organismes competents en la matèria.

2. La sol·licitud s'ha d'acompanyar d'un plànol de localització, de seccions i d'alçat, amb indicació de la sortida d'aigües amb filtre de graves, o d'altre sistema que asseguri la sortida d'aigua sense materials en suspensió, i preveient un sistema de protecció dels amfibis, amb rampes de fusta o amb pedres amb pendent inferior al 10%, i amb un disseny del fons amb cubeta a una cota inferior a la cota de sortida, que asseguri la persistència d'aigua en el buidatge.

Article 305. Condicions de les instal·lacions de telecomunicacions i de les estacions de telefonia mòbil

1. L'ordenació sobre la localització de les instal·lacions de telecomunicacions, dels radioemissors i de les estacions de telefonia mòbil s'ajustarà als criteris establerts al Decret 148/2001, de 29 de maig, d'ordenació ambiental de les instal·lacions de telefonia mòbil i altres instal·lacions de radiocomunicació, a la jurisprudència apareguda fins al moment, i a la Recomanació 1999/519/CE, de 12 de juliol, relativa a l'exposició del públic en general a camps electromagnètics, així com a la disposició addicional 3a de la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

2. Les instal·lacions de telecomunicacions i les estacions de telefonia mòbil podran instal·lar-se en determinades zones restringides del Sòl urbà qualificades de residencial o d'industrial, en compliment de la normativa europea vigent, i de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, un cop s'hagi aprovat el Pla especial d'infraestructures de telecomunicacions i de telefonia mòbil que abasti tots els sòls en què es possibiliti situar les infraestructures d'aquest tipus. Aquestes instal·lacions s'han de sotmetre, en qualsevol cas, al procediment d'Avaluació d'impacte ambiental.

   No obstant això, mentre no estigui aprovat el Pla especial d'infraestructures de telecomunicacions i de telefonia mòbil de tot el terme municipal d'Alella, o d'un àmbit, la instal·lació d'aquestes infraestructures en Sòl urbà i en Sòl no urbanitzable estarà subjecta, únicament, al règim de comunicació, llevat de determinades excepcions previstes a la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis.

3. L'Ajuntament d'Alella vetllarà, expressament, per la compartició d'estacions entre companyies. La ubicació d'antenes, de torres de telecomunicacions, etc, ha de ser preferentment aquella en què hi hagi instal·lacions similars preexistents, sempre que sigui tècnicament viable.

4. Qualsevol instal·lació nova o modificació substancial de la instal·lació actual s'hauran d'ajustar a les tecnologies disponibles més adequades, sempre que sigui econòmicament viable, d'acord amb la normativa europea vigent, i amb la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

5. Cal recordar, pel que fa a la implantació d'aquestes infraestructures en Sòl no urbanitzable, que seran d'aplicació els articles 48 i 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme. Tanmateix, tal com s'ha exposat en l'apartat 2 d'aquest article, mentre no s'aprovi el Pla especial d'infraestructures de telecomunicacions i de telefonia mòbil, serà d'aplicació la legislació estatal abans exposada, i la instal·lació d'aquestes infraestructures en Sòl no urbanitzable pot realitzar-se sense la necessitat d'una llicència municipal, llevat dels sòls qualificats de sistemes o de protecció de sistemes.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

CAPÍTOL 5. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS EN SÒL NO URBANITZABLE

Article 306. Regulació general dels usos

1. Els propietaris de sòl classificat com a Sòl no urbanitzable tenen dret a fer servir la propietat i a gaudir-ne, d'acord amb la naturalesa dels terrenys, tot destinant-los preferentment a les finalitats agrícoles, cinegètiques, o a d'altres vinculades a l'ús racional dels recursos naturals, i dins dels límits que estableixen les lleis i el planejament.

2. Independentment d'allò previst per a cada zona de Sòl no urbanitzable, són incompatibles i hi queden prohibits aquells usos que impliquin una transformació en la destinació o en la natura d'aquest sòl, o que lesionin o que impedeixin la consecució dels valors i de les finalitats esmentades i específiques per a cada zona.

3. L'establiment de qualsevol ús autoritzable comporta l'obligació d'adoptar les mesures necessàries per evitar la degradació del medi natural, i per aconseguir la integració en l'entorn, amb previsió expressa de la captació d'aigua potable, del sistema de depuració d'aigües residuals, de les mesures contra incendis, de la idoneïtat dels accessos, i de la conservació i de la restauració de les comunitats naturals i de la vegetació autòctona.

Article 307. Regulació general dels usos admesos en Sòl no urbanitzable

1. El règim general dels usos del Sòl no urbanitzable que, amb caràcter general, es regula a l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es detalla en aquest Pla d'ordenació urbanística municipal i estableix en cada grup d'usos admesos una major concreció i un major detall, especificant en cada cas el grau de compatibilitat, el grau de condicionalitat, o el grau d'incompatibilitat de l'ús referit. En el cas dels usos condicionats s'adjunta una relació de condicionaments al final de la taula corresponent, tal com s'indica tot seguit:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Usos propis de les activitats agrícola, forestal o d'explotació dels recursos naturals.

	Clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció	Clau 23. Sòl forestal	Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Claus 1, 2, 3 i 5
Agrícola	Compatible	Compatible (8)	(7)
Forestal	Compatible	Compatible	(7)
Viver	Compatible	Compatible	(7)
Hivernacle	Compatible (5)	Incompatible	(7)
Celler	Compatible (6)	Incompatible	(7)
Ramader	Compatible	Compatible	(7)
Caça	Compatible	Compatible	(7)
Rompuda	Compatible	Incompatible	(7)
Préstec de terres	Compatible	Incompatible	(7)
Centre de jardineria	Incompatible	Incompatible	(7)
Elaboració i comercialització de productes agraris i de derivats	Compatible (2)	Incompatible	(7)
Guarda de maquinària vinculada a l'activitat de la finca	Compatible	Compatible (9)	(7)
Guarda de maquinària industrial o d'altra no vinculada a l'activitat de la finca	Incompatible	Incompatible	(7)
Emmagatzematge de productes de la pròpia explotació	Compatible	Compatible	(7)
Allotjament de temporers rurals vinculat a l'explotació de la finca	Compatible (2) i (6)	Incompatible	(7)
Habitatge familiar rural	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Activitats d'explotació dels recursos naturals, d'acord amb l'article 49.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Incompatible	Incompatible	(7)
Primer tractament i/o selecció dels recursos naturals, d'acord amb l'article 49.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Incompatible	Incompatible	(7)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Activitats col·lectives de caràcters esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo.

	Clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció	Clau 23. Sòl forestal	Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Claus 1, 2, 3 i 5
Piscina col·lectiva a l'aire lliure	Incompatible	Incompatible	(7)
Camp de vol	Incompatible	Incompatible	(7)
Camp de golf (*pitch & put*)	Incompatible	Incompatible	(7)
Club de tennis i clubs esportius especialitzats	Incompatible	Incompatible	(7)
Hípiques, equitació i quadres	Incompatible	Incompatible	(7)
Circuits per a vehicles a motor	Incompatible	Incompatible	(7)

- Equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

	Clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció	Clau 23. Sòl forestal	Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Claus 1, 2, 3 i 5
Gosseres (guarda i cria)	Incompatible	Incompatible	(7)
Abocador o planta de tractament de residus sòlids urbans	Incompatible	Incompatible	
Abocador de runa	Incompatible	Incompatible	(7)
Descontaminació i/o desballestament	Incompatible	Incompatible	(7)
Planta de compostatge	Incompatible	Incompatible	(7)
Aparcament, venda i exposició de caravanes, de vehicles comercials i/o de vehicles industrials	Incompatible	Incompatible	(7)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Actuacions específiques d'interès públic.

	Clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció	Clau 23. Sòl forestal	Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Claus 1, 2, 3 i 5
Activitats col·lectives de caràcters esportiu, cultural, d'educació en el lleure i d'esbarjo, d'acord amb l'article 47.1.a del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, i amb les limitacions que s'estableixen en aquest mateix article 307 i en l'article 310 d'aquestes Normes urbanístiques	Compatible (2) i (6)	Compatible (2) i (6)	(7)
Equipaments i serveis comunitaris que estiguin vinculats funcionalment al medi rural, d'acord amb l'article 47.1.b del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Compatible (2) i (6)	Compatible (2) i (6)	(7)
Infraestructures pròpies del sistema urbanístic de comunicacions, d'acord amb l'article 47.1.c del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Compatible (1) i (6)	Compatible (1) i (6)	(7)
Instal·lacions i obres necessàries per als serveis tècnics municipals, d'acord amb l'article 47.1.d del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Compatible (1) i (6)	Compatible (1) i (6)	(7)

- Instal·lacions de serveis tècnics, d'infraestructures i d'energia.

	Clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció	Clau 23. Sòl forestal	Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Claus 1, 2, 3 i 5
Estacions depuradores d'aigües residuals, estacions de tractament d'aigua potable, i infraestructures de sanejament	Compatible (4) i (6)	Incompatible	(7)
Embassaments de retenció o de regulació	Incompatible	Incompatible	(7)
Parcs de maquinària per a obres públiques	Incompatible	Incompatible	(7)

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Activitats de turisme rural o de càmping.

	Clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció	Clau 23. Sòl forestal	Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs. Claus 1, 2, 3 i 5
Albergs de joventut, cases de colònies, etc	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Desmuntables per a celebracions a l'aire lliure	Compatible (3)	Incompatible	(7)
Cases de pagès o establiments de turisme rural	Compatible (2) i (6)	Compatible (2) i (6)	(7)
Restauració	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Establiments hotelers, llevat de la modalitat d'hotel apartament, d'acord amb l'article 55.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme	Compatible (2) i (6)	Compatible (2) i (6)	(7)
Càmpings o àrees d'acampada	Incompatible	Incompatible	(7)
Parcs temàtics	Incompatible	Incompatible	(7)
Punts d'informació	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)
Centres d'interpretació, etc	Compatible (2)	Compatible (2)	(7)

(1) És condicionat al manteniment de l'ús actual i als terminis establerts per a la seva explotació, si escau. Una vegada deixin de prestar servei caldrà restaurar la realitat física alterada per part del titular de l'explotació.

(2) És condicionat a la rehabilitació de les construccions preexistents incloses en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, o en el Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, d'acord amb la regulació de la fitxa corresponent, en compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

(3) És condicionat per la seva pròpia temporalitat que, en cap cas, no serà superior a 15 dies. Incorporarà un compromís de restauració de la realitat física alterada en el moment del desmantellament. Seran admesos només per a activitats esporàdiques i temporalment limitades. No són admeses, en cap cas, les veles o altres elements desmuntables per a l'ampliació d'activitats de restauració o d'activitats similars, clarament contràries al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

(4) És condicionat al tràmit d'Avaluació d'impacte ambiental i a la promoció i a l'ús racional d'energies renovables.

(5) És condicionat a la redacció d'un Estudi de paisatge, a l'adopció de mesures correctores i a la gestió correcta dels accessos.

(6) És condicionat a la redacció d'un Pla especial urbanístic que en reguli l'ordenació, els accessos i la integració en el paisatge.

(7) Serà d'aplicació la regulació específica del Pla especial de protecció del medi natural i paisatgístic de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, de la qual hi ha un recull normatiu a l'Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2) del Pla d'ordenació urbanística municipal.

(8) És el sòl forestal en què s'admeten com a usos compatibles l'activitat agrícola o l'explotació dels recursos naturals, condicionats a la regulació del Pla d'ordenació urbanística municipal, a la legislació sectorial d'aplicació per a l'explotació dels recursos naturals, al manteniment dels conreus que puguin existir actualment, o a la recuperació de conreus agrícoles en sòls erms que no comporti la tala d'arbres.

(9) És compatible, però condicionat a què l'edificació que s'implanti amb aquestes finalitats s'ajusti a la regulació dels coberts d'eines, tal com indica l'article 291.2.1 d'aquestes Normes urbanístiques.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 308. Regulació dels usos i de les activitats cinegètiques

1. S'admeten els usos i les activitats cinegètiques en les àrees privades de caça declarades com a tals pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, sempre que es compleixin les distàncies mínimes fixades en l'article 15 de la Llei 1/1970, de 4 d'abril, de caça.

2. S'admeten les repoblacions cinegètiques, sempre que estiguin adreçades al manteniment o al reforç de les poblacions naturals i, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, i que estiguin expressament autoritzades pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Es prohibeix la introducció d'espècies cinegètiques que no siguin pròpies de la fauna silvestre autòctona.

Article 309. Regulació de l'ús extractiu i de l'aprofitament de l'aigua

1. Regulació de l'ús extractiu.

   1.1. Les activitats extractives estan sotmeses al règim d'autorització o a la llicència ambiental, d'acord amb el que preveu la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats.

   1.2 Les activitats extractives estan sotmeses a la llicència municipal, i als compromisos de restauració, d'acord amb el marc legal bàsic referent a la protecció i a la restauració dels espais afectats per les activitats extractives a cel obert.

   1.3 A més a més, l'atorgament de les autoritzacions ambientals corresponents està subordinat al compliment dels requisits següents:

      a) El respecte a les condicions paisatgístiques rurals pròpies.

      b) La preservació de l'ambient natural de les riberes i dels torrents.

      El Pla d'ordenació urbanística municipal no preveu la localització específica d'activitats extractives, ni en Sòl urbà ni en Sòl urbanitzable.

      En la resta de zones de Sòl no urbanitzable tampoc no es preveuen localitzacions concretes d'activitats extractives, tot i que es podran autoritzar les activitats extractives a través de la tramitació d'un Pla especial urbanístic, i d'acord amb el procediment establert pel Pla d'ordenació urbanística municipal, i pels articles 47, 48 i 49 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Documentació de la sol·licitud de la llicència.

   La sol·licitud de la llicència ha de concretar els punts següents:

   a) Una memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, assenyalant específicament els desmunts o els terraplens previstos, la durada aproximada de l'explotació i el compliment de les condicions i dels requisits a què es refereix l'article anterior.

   b) Un esment específic de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.

   c) Un testimoni fefaent del títol de propietat del terreny en què es vol fer l'extracció. Si el sol·licitant de l'autorització no és el propietari, a més a més, ha de presentar el permís corresponent de la propietat.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

d) Una descripció de les operacions d'extracció amb els perfils corresponents. S'ha d'exposar, també, l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuades l'extracció i les operacions que el sol·licitant de la llicència es compromet a realitzar per reintegrar els sòls afectats al seu entorn paisatgístic.

e) Un Estudi geològic sobre la delimitació de l'espai de l'explotació en profunditat i en funció de la hidrogeologia local, per demostrar que l'extracció no sobrepassarà, en cap cas, les cotes màximes de les diverses oscil·lacions de nivell freàtic.

f) Una indicació del volum de terra i de roca que s'ha de remoure i/o del volum d'àrids que s'extraurà.

g) Unes garanties suficients de caràcter patrimonial respecte d'allò previst en els paràgrafs anteriors.

3. Documentació dels projectes.

La documentació que s'ha d'incorporar als projectes és l'exposada als punts següents:

a) Una justificació específica de la finalitat del projecte, de la compatibilitat de l'actuació amb el planejament territorial, urbanístic i sectorial, i de la concurrència dels requisits exigits pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, per a la implantació de l'activitat o de la construcció que es tracti.

b) L'avantprojecte de l'actuació, de l'activitat o de la construcció, el qual ha de referir-se a l'emplaçament i a l'extensió de les finques en què es projecta l'actuació, a la superfície ocupada per l'activitat, per les construccions i per les instal·lacions, i a les seves característiques fonamentals.

c) Un Estudi d'impacte i d'integració paisatgística, amb el contingut que determinin les disposicions aplicables en matèria de paisatge i, com a mínim, una diagnosi raonada de l'impacte potencial, i una exposició de les mesures correctores que es proposen. Aquest estudi ha de ser informat preceptivament per la Direcció General d'Arquitectura i Paisatge.

d) Els informes següents:

- Un Informe del Departament d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural de la Generalitat de Catalunya, si no és comprès en un Pla sectorial agrari.

- Un Estudi arqueològic i un Informe del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, si l'actuació afecta restes arqueològiques d'interès declarat.

- Un Informe de l'Administració hidràulica, si l'actuació afecta aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades d'acord amb la legislació vigent, i també un Informe de risc d'inundabilitat.

- Un informe del servei Geològic de Catalunya, si l'actuació afecta jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

- Un Informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. Aquest Informe pot ser realitzat per l'Oficina de Gestió Ambiental Unificada.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Aquests informes, així com l'Estudi d'impacte i d'integració paisatgística, poden ser aportats directament per la persona interessada juntament amb el projecte, o poden ser demanats per l'Ajuntament d'Alella, una vegada instada la tramitació del projecte i simultàniament a la seva informació pública. Els informes referits han de ser avaluats en el termini màxim d'un mes de la seva sol·licitud, transcorregut el qual, si no han estat emesos, se seguiran les actuacions.

4. Altres requisits.

a) L'efectivitat de la llicència resta condicionada a la prestació o a l'establiment de les garanties econòmiques i de tot tipus corresponents.

b) Quan, per a la restitució de les condicions naturals, calgui la repoblació d'arbres, s'ha d'imposar al titular de la llicència l'obligació d'efectuar-la amb arbres de l'espècie preexistent, i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i fins que pugui desenvolupar-se de manera natural i autònoma, tal com s'indica tot seguit:

1. Regulació de l'aprofitament extractiu de l'aigua.

1.1. Els aprofitaments de l'aigua es regulen per la normativa sectorial aplicable i, en especial, pel Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aqüífers de Catalunya, en concret, l'aqüífer protegit del Baix Maresme.

1.2. L'ús extractiu de l'aigua del subsòl està subjecte a llicència municipal, la qual resta condicionada a l'obtenció prèvia de l'autorització preceptiva per part de l'organisme competent.

1.3. A més a més de complir tots els tràmits legals pertinents, les noves extraccions han de garantir les condicions següents:

- Que no s'excedeixi la capacitat de càrrega de l'aqüífer de la zona.

- La permanència dels cabals superficials aigües avall de l'extracció.

- La permanència dels cabals de les fonts i de les surgències properes.

- En cap cas no poden efectuar extracció directa d'un curs d'aigua superficial d'origen natural.

- Les instal·lacions de captació situades a prop de torrents i de cursos d'aigua no poden limitar la secció de la llera, ni malmetre les comunitats naturals adjacents amb les obres de construcció i de manteniment de la captació.

- L'accés a la captació ha de ser practicable i/o ha de seguir vials preferentment ja existents.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 310. Regulació de l'ús públic i de les activitats de lleure (esportives, recreatives, culturals o pedagògiques)

1. El desenvolupament de l'ús públic i de les activitats de lleure en l'àmbit del Pla d'ordenació urbanística municipal s'ha de dur a terme de manera compatible amb la conservació global del medi i amb respecte total als béns públics i privats, als drets i a les propietats existents.

2. A l'efecte d'aquestes Normes urbanístiques, s'entén per ús públic el desenvolupament d'aquelles activitats no directament productives que tradicionalment s'han dut a terme al medi natural i rural, tals com el passeig, l'excursionisme, l'esport, etc.

3. Qualsevol activitat que transcorri per propietat privada ha de comptar amb el coneixement i amb el consentiment previ de la propietat.

4. Es prohibeix l'abocament i l'abandonament de materials o de residus en el medi.

5. L'organització de pràctiques esportives, d'aventura o de lleure que hagin de discórrer totalment o parcialment en Sòl no urbanitzable, i l'establiment de circuits permanents o d'itineraris senyalitzats de bicicleta de muntanya o d'altres vehicles sense motor, requereixen llicència municipal i l'autorització de la propietat, a més a més de l'informe preceptiu de l'òrgan gestor, en el cas de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, que poden establir limitacions d'acord amb els objectius de protecció del Pla d'ordenació urbanística municipal.

6. Les proves o les activitats esportives terrestres que necessitin del concurs d'algun artefacte amb motor es regulen mitjançant l'article 276 d'aquestes Normes urbanístiques.

7. No s'admet, en l'àmbit del Pla d'ordenació urbanística municipal, l'aterratge i l'enlairament d'aparells de navegació aèria amb motor, tripulats o no, inclosos els ultralleugers, llevat dels casos d'emergència.

8. No s'admeten la construcció, l'obertura o l'establiment d'hípiques, de centres eqüestres i de camps de golf, en qualsevol de les seves modalitats.

9. S'admet la tinença de cavalls i d'animals de sella, amb caràcter complementari de l'explotació agrària, en finques que tinguin la unitat mínima de conreu. L'estabulació i l'aixopluc dels animals s'hauran de fer sempre en construccions preexistents. D'acord amb la normativa vigent, la tinença d'aquests animals resta supeditada a la seva inscripció en el Registre de Nuclis Zoològics de Catalunya.

10. En sòl amb la clau 22. Sòl agrícola d'especial protecció, i en sòl amb la clau 23. Sòl forestal, s'admet l'acampada de caràcter temporal quan tingui lloc, en funció del que disposa la legislació vigent sobre colònies, campaments, camps de treball i rutes per a infants i per a joves. Aquest cas requereix l'autorització municipal i l'autorització de la propietat, i l'informe preceptiu de l'òrgan gestor en relació amb l'emplaçament escollit, si aquest se situa dins de l'Espai d'interès natural la Conreria-Sant Mateu-Céllecs.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 311. Drets de tempteig i de retracte per a l'adquisició de sòl

1. L'Ajuntament d'Alella es reserva la potestat, que li atorga la legislació urbanística vigent, de constituir el seu patrimoni municipal de Sòl no urbanitzable, amb la finalitat de formar reserves per protegir i per tutelar aquelles àrees d'especial valor dins del Sòl no urbanitzable.

2. Per tal de garantir la permanència de les característiques funcionals dins del sistema d'espais oberts dels sòls agrícoles i forestals que es considerin d'especial valor, l'Ajuntament d'Alella podrà delimitar àrees en les quals les transmissions oneroses de terrenys quedin subjectes a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte, bé a través del planejament derivat, bé mitjançant el procediment de delimitació de polígons.

3. En la delimitació de les àrees s'hauran de concretar els tipus de finques, la transmissió de les quals resta subjecta a l'exercici dels drets de tempteig i de retracte. La delimitació definitiva dels polígons subjectes a tempteig i a retracte comportarà la notificació individualitzada als propietaris afectats, i s'hauran de complir els requisits establerts per la legislació hipotecària vigent.

CAPÍTOL 6. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE, I INVENTARI DE CONSTRUCCIONS EN SÒL NO URBANITZABLE (VOLUM VII DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL)

SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS. NATURALESA, ÀMBIT I VIGÈNCIA DEL PLA ESPECIAL

Article 312. Definició, àmbit territorial i naturalesa jurídica

1. Aquest Pla especial d'identificació i de regulació de les masies i de les cases rurals en Sòl no urbanitzable del municipi d'Alella constitueix l'instrument d'ordenació d'aquelles que són susceptibles de recuperació o de preservació, d'acord amb el que disposen els articles 47.3, 50.2 i 58.9.d del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. És un objectiu essencial d'aquest Pla especial la garantia del desenvolupament urbanístic sostenible del municipi d'Alella. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i del medi ambient, i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, amb la finalitat de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures. Es pretén preservar un model d'ocupació del sòl globalment eficient per a la sostenibilitat del territori i que, en definitiva, és el model tradicional de les edificacions rurals, complementari de l'ocupació urbana de determinades àrees del territori.

3. L'àmbit territorial d'aquest Pla especial és el Sòl no urbanitzable del terme municipal d'Alella.

Article 313. Marc normatiu

1. Aquest Pla especial s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent, en concret, amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

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

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 314. Contingut

La documentació que estableix la Normativa del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable està integrada pels documents següents:

1. La Memòria justificativa dels criteris adoptats.

2. Els plànols de situació de les masies i de les cases rurals incloses en el Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, en concret, els plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, del Pla d'ordenació urbanística municipal.

3. La Normativa del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

Article 315. Vigència del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, l'entrada en vigor del qual tindrà lloc l'endemà de la publicació de la seva aprovació definitiva en el DOGC, tindrà vigència indefinida en tant que no es modifiqui, segons el previst en l'article següent.

Article 316. Modificació del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable

1. En qualsevol moment es poden modificar els diferents elements i les diferents determinacions del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, seguint el mateix tràmit establert per a la seva aprovació.

2. La modificació de qualsevol d'aquests elements del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable s'ha d'ajustar a allò que estableix l'article 94 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

3. L'alteració del contingut del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable s'ha de fer mitjançant la modificació d'algun dels elements que el constitueixen, seguint el mateix procediment establert per a la seva formació.

4. El projecte de modificació del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable que es redacti ha de tenir, sempre, el grau de precisió pròpia del Pla d'ordenació urbanística municipal, i ha d'incloure un Estudi urbanístic que expliqui i que justifiqui la incidència de les noves determinacions.

SECCIÓ SEGONA. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE. CONDICIONS GENERALS

Article 317. Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable

1. El Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, que figura com a document número 4 d'aquest Pla d'ordenació urbanística municipal, conté les fitxes corresponents a totes les unitats grafiades als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, del Pla d'ordenació urbanística municipal, i a les fitxes de regulació del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable.

2. Les fitxes contenen especificacions normatives concretes respecte de condicions d'edificació i d'ús, referides al propi edifici catalogat.

3. Les especificacions de les fitxes completen i matisen, en el seu cas, aquelles que figuren en aquestes Normes urbanístiques. Per tant, aquestes Normes urbanístiques, en el cas de contradicció, s'han d'ajustar al contingut de la fitxa corresponent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 318. Masies i altres edificacions

Les condicions d'edificació i d'ús són diferents en funció de l'element que tingui la consideració de masia, o d'altre tipus d'edificació residencial, a part de les regulacions específiques que, en cada cas concret, pugui introduir la fitxa respectiva.

Article 319. Condicions per a l'autorització d'usos i de llicències d'obres

Són les previstes als articles 47 a 51 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

SECCIÓ TERCERA. NORMATIVA DEL CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS EN SÒL NO URBANITZABLE. CONDICIONS PER A LES MASIES

Article 320. Condicions generals de l'edificació

1. El Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, i les fitxes, admeten les masies, com a superfície construïda en què cal preservar tot el sostre existent, llevat dels cossos d'edificació destinats a granges, i dels coberts oberts per dos o per més dels seus costats, els quals rebran un tractament diferenciat.

2. En ocasió d'obres de recuperació o de rehabilitació, o quan es plantegi un canvi d'ús, a les cases i a les masies incloses al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable caldrà que, a través d'un projecte, es justifiqui el següent:

   - Els cossos d'edificació existents i admesos perquè no desfiguren i/o completen la volumetria original, o perquè donen lloc a una volumetria admissible i integrada en el medi en què se situen.

   - Els cossos d'edificació que cal enderrocar per resultar inadequats amb el conjunt i/o per la seva qualitat deficient com a construcció no catalogada.

   - L'enderroc dels cossos destinats a granges o a coberts destinats als usos agrícola o forestal especificats a l'apartat 1 d'aquest article no podran ser reconstruïts, si no és per al mateix ús original.

   Les propostes d'adaptació dels acabaments de la volumetria i de les façanes amb l'entorn agrícola, mitjançant la utilització de materials, de sistemes constructius, d'acabaments o d'altres recursos arquitectònics, fins i tot a l'interior dels edificis. Per a aquesta finalitat cal, també, presentar propostes d'implantació d'elements naturals propis del municipi d'Alella.

3. A les cases i a les masies incloses al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable no s'admet l'ampliació de l'habitatge. Ara bé, per a la resta d'usos col·lectius s'admet una única ampliació del 20% del sostre existent, de manera justificada per motius funcionals i localitzada, previ enderroc de les construccions annexes no catalogades, sempre que el sostre existent catalogat no superi els 300 m^2 construïts.

   També s'admeten, en el cas d'usos hotelers o de cases de colònies, les ampliacions mínimes imprescindibles i directament relacionades amb el nou ús a implantar, de manera justificada per motius funcionals, per a la conservació i per al manteniment de les edificacions protegides pel Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, i que garanteixin els usos agrícoles o els usos forestals de la finca en què se situa l'edificació, d'acord amb la qualificació que correspongui, i de manera localitzada, mitjançant la formulació d'un Pla especial urbanístic.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 321. Condicions dels entorns i de la divisió horitzontal

La reconstrucció i la rehabilitació de les cases incloses al Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. S'admet la divisió horitzontal en els casos en què l'edificació contingui ja dos o més habitatges, o quan s'estableixi mitjançant la tramitació del Pla especial urbanístic corresponent, justificat d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 322. Condicions dels materials, dels acabaments i dels colors

1. Materials i acabaments.

a) Materials permesos en els paraments de les façanes.

- Seran de pedra del país, amb disposicions i amb dimensions de les peces de manera tradicional, agafades amb morter de calç, amb ciment pòrtland i amb juntes enrasades, tant als murs nous com a la restauració de les parets de pedra existents.

- Altres materials en els paraments de les façanes de caràcter petri són els estucats de calç i de sorres naturals, i els arrebossats pintats a la calç o amb pintures al silicat, sempre amb els colors autoritzats.

- Es prohibeix la utilització de totxo ceràmic i de blocs de formigó vistos.

b) Materials permesos a les obertures.

- A les finestres i als balcons les fusteries seran de fusta per pintar o per envernissar amb vernís mate, o d'altres materials, si els acabaments són similars als de la fusta per pintar.

- Als portals d'entrada a les cases o als patis seran acabaments exteriors de fusta amb delgues horitzontals o verticals d'entre 12 cm i 15 cm d'amplada, amb batents interiors o exteriors, o amb corredissos per la part interior dels paraments de les façanes. S'admet, també, el revestiment de zinc.

- Al tancament de les finestres seran porticons de fusta massissos, preferentment interiors, abatibles. No es permeten els porticons corredissos per la part exterior de les façanes, ni les persianes enrotllables amb acabaments de plàstic o d'alumini. Sí es permeten els acabaments de fusta.

c) Materials permesos a d'altres elements constructius.

- Els balcons i les lloses podran ser de pedra sorrenca en tot el seu gruix, de formigó vist encofrat amb fusta o amb motlle llis, o revestits amb un dels materials en els paraments de les façanes. Les baranes es formaran amb un passamà superior i amb un passamà inferior, i amb barrots verticals de ferro massís.

- Els ampits de les finestres podran ser de rajola sense esmaltar o vidrada, amb trencaaigües, de *tova* o de pedra sorrenca acabada a tall de serra amb cantell rom i trencaaigües a la cara inferior.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Les llindes de les portes i de les finestres podran ser estucades, arrebossades, de formigó encofrat amb tauló de fusta, o de perfils metàl·lics pintats. No s'admeten els aplacats de fusta ni les falses llindes de pedra. Sí s'admeten els aplacats constructius.

- Els encerclaments i les motllures seran arrebossats, pintats o estucats de calç, amb pigments naturals, de colors autoritzats.

- Els sòcols tindran el mateix revestiment que la resta de la façana, si aquesta va revestida, podent canviar de color, o de peces constructives, no aplacades, de pedra.

- Els canalons i els baixants hauran de ser de coure, de zinc negre, de ferro fos, o de peces ceràmiques, i amb argolles i amb suports no galvanitzats ni de plàstic.

d) Cobertes.

- Seran de teula ceràmica àrab o romana, amb els colors vermellosos tradicionals. Els ràfecs seran de la manera tradicional, fets per la volada de les rajoles i/o de les teules.

- Es prohibeixen la pissarra, les teules de formigó, les teules de colors foscos, tals com el verdós, el marró, el negre, etc, i el fibrociment.

2. Colors.

a) Paraments de les façanes.

- Els colors seran de la gamma dels terrosos, i no s'admet el color blanc en cap tipus de construcció.

- Quan es tracti de restauració de façanes d'edificis existents es podran utilitzar els colors originals sempre que, prèvia l'anàlisi cromàtica corresponent, es pugui demostrar la seva existència anterior.

b) Elements de fusta.

- Les fusteries de les portes, de les finestres i dels balcons es podran pintar a l'esmalt mate o satinat, de colors que no siguin el blanc, el negre, el groc, el taronja, el vermell, ni el blau cel, o es podran envernissar amb vernís incolor mate o satinat.

c) Elements metàl·lics.

- Les portes i les finestres es podran pintar amb esmalt mate o satinat o, en el cas de perfils d'alumini, es podran lacar amb acabament mate, de colors que no siguin el blanc, el negre, el taronja, el vermell, ni el blau cel.

- A les baranes i als elements estructurals dels balcons s'admet el color negre.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 323. Condicions d'ús

1. Són usos permesos els següents:

   a) L'habitatge familiar.

   b) L'establiment de masia-casa de pagès, llevat de l'ús hoteler en qualsevol modalitat.

   c) L'establiment de turisme rural.

   d) Les activitats d'educació en el lleure.

   e) La venda i la degustació de productes de la pròpia explotació.

2. També són permesos els usos que no resulten contradictoris amb el medi rural en què se situen les edificacions, tals com la restauració entesa com a modalitat d'establiment hoteler i, naturalment, les activitats agrícoles i/o ramaderes, i les activitats derivades d'elles.

3. La possibilitat de la divisió horitzontal admesa per l'article 50.3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'especifica a cada fitxa i, per tant, només és admesa quan la fitxa corresponent ho especifica.

4. Les fitxes del Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable fixen, acoten i limiten els usos permesos.

Article 324. Accessos i elements especials

1. La sol·licitud d'obres de recuperació, de rehabilitació o d'ampliació, les sol·licituds de canvi d'ús o de nou ús, o la sol·licitud de divisió horitzontal hauran d'anar acompanyades de la justificació de l'estat del camí d'accés i, si aquest presenta problemes per secció, per pendent, per conservació, etc, caldrà exposar les mesures correctores, que hauran d'executar-se en paral·lel a les obres previstes, i abans del canvi o del nou ús.

2. Tanmateix, caldrà en aquestes circumstàncies resoldre, si escau, els aspectes de sanejament, i es recomana la implantació d'energies alternatives i renovables.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DELS ÀMBITS DE PROTECCIÓ DEL PAISATGE LOCAL

CAPÍTOL 1. DISPOSICIONS GENERALS I REGULACIÓ

Article 325. Objectius, definició i àmbits

El paisatge és alhora testimoni del passat i expressió del present i, com a tal, forma part del nostre patrimoni cultural. La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, estableix el marc normatiu de les polítiques i les actuacions en la matèria.

Per tal de reduir les tensions que es produeixen sobre el paisatge a causa de múltiples factors vinculats a l'evolució de la societat que poden suposar nous impactes i la progressiva degradació i banalització del medi natural, el Pla d'ordenació urbanística municipal defineix diverses àrees de protecció, atesa la proximitat del teixit urbà preexistent i la seva acció expansiva sobre el medi. Tots els àmbits estan recollits a l'article 264.8 d'aquestes Normes urbanístiques. En la definició d'aquests àmbits, el Pla d'ordenació urbanística municipal ha tingut en compte el contingut del Pla territorial parcial metropolità de Barcelona, de la primera fase d'elaboració de la Carta del paisatge d'Alella, el Masnou i Teià, i l'anàlisi local del territori.

Les unitats territorials dels "Àmbits de protecció especial i paisatgística" delimitats als plànols de Sòl no urbanitzable i de Sòl urbà totalitzen una superfície global de 138,62 ha, i tots ells estan subjectes a una regulació específica suplementària, atesos els seus valors intrínsecs (paisatgístics, naturals, agraris, arquitectònics, culturals, històrics, artístics, sensorials i identitaris). Els àmbits de valor ambiental i paisatgístic pertanyen al Sòl urbà i al Sòl no urbanitzable, indistintament.

Sobre aquests àmbits, el Pla d'ordenació urbanística municipal postula la consecució d'uns objectius de qualitat ambiental i paisatgística que passen, bàsicament, per l'obligació d'acompanyar la redacció de qualsevol projecte o pla especial d'un estudi o d'un projecte ambiental i d'integració paisatgística (en aquest darrer cas, només si és preceptiu per la legislació sectorial) que en determini la finalitat, els criteris i les mesures d'adequació a l'entorn, com a requisit previ a la realització de qualsevol canvi en l'ús o en la forma de les propietats i de les finques que hi estan englobades.

Amb independència de la seva pertinença al Sòl urbà o al Sòl no urbanitzable, els terrenys delimitats contribueixen al funcionament sistèmic dels espais oberts. Els elements físics que formen part d'aquests àmbits a preservar són els següents: sòl, marges, tanques, vegetació, edificació o qualsevol altre element amb valor cultural, paisatgístic o ambiental. Els àmbits de protecció tenen els objectius específics següents:

a) Dotar de sentit morfològic i territorial els sòls integrants de cada àmbit.

b) Evitar la transformació, la degradació i la implantació urbana en aquelles àrees que reuneixen especials qualitats com a espais d'interès natural, social, productiu i/o cultural.

c) Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes.

d) Promoure els projectes i les actuacions de millora del paisatge.

e) Sensibilitzar la societat alellenca de la importància del paisatge en la qualitat de vida i en l'imaginari col·lectiu.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 326. Delimitació i protecció dels àmbits

1. El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita el sòl situat dins dels àmbits de protecció ambiental i paisatgística als plànols de la sèrie P.3. *Qualificacions en Sòl no urbanitzable*, a escala 1:5.000, i als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

   La descripció literal dels àmbits es troba a l'article 264.8 d'aquestes Normes urbanístiques, i la descripció gràfica es troba als plànols de la sèrie P.5. *Qualificació del Sòl urbà i del Sòl urbanitzable*, a escala 1:2.000.

2. Per a cada àmbit delimitat es redactarà un Pla especial de protecció paisatgística i de l'entorn natural que establirà, de manera detallada, la regulació de les actuacions permeses i/o a realitzar a partir del reconeixement previ del medi i atesos els objectius fixats per a cadascuna de les àrees.

   Els plans especials contindran les determinacions següents:

   a) Els objectius generals de protecció de cada àmbit.

   b) Les actuacions admeses i les condicions de desplegament per garantir la preservació i la valorització del paisatge.

   c) La localització dels valors protegits i del seu entorn, amb la descripció i amb la regulació corresponent.

   d) Els mecanismes de gestió i de procediment previstos per garantir la consecució dels objectius.

3. Mentre no es redactin els plans especials esmentats, les llicències i els permisos d'obres tramitats dins d'aquests àmbits restaran subjectes a la regulació de la qualificació que els pertoca, d'acord amb la legislació d'urbanisme i amb les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal. A més a més, hauran d'adjuntar a cada projecte objecte de llicència menor o major (excepte en els casos en què les actuacions només afectin l'interior dels edificis i que no alterin el volum ni les façanes), la documentació següent:

   a) Una anàlisi del paisatge i de la valoració qualitativa de l'àmbit d'actuació.

   b) Una informació topogràfica i morfològica de l'entorn, amb fotografies de l'àmbit d'actuació.

   c) La localització dels valors protegits i del seu entorn, amb la regulació corresponent.

   d) Les actuacions orientades a assegurar una integració harmònica amb l'entorn, per tal de garantir expressament una evolució respectuosa amb la imatge actual i els seus valors paisatgístics a protegir.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Totes les llicències a tramitar dins d'aquests àmbits i en règim de Sòl no urbanitzable estaran subjectes a la tramitació sectorial que estableix la legislació en matèria de paisatge que li és d'aplicació, i al procediment de tramitació de llicències en Sòl no urbanitzable previst pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

5. En els àmbits o en les zones afectades de Protecció paisatgística caldrà incorporar en els estudis de paisatge simulacions fotogràfiques on es representi la inserció de les actuacions des dels espais oberts perimètrics que incideixin sobre l'entorn, tant per al desenvolupament de sectors o de polígons d'actuació urbanística, com llicències d'edificació o que comportin moviment de terres, tala d'arbrat o altres tipus equivalents.

6. En tot el terme municipal d'Alella i, sobretot, en els àmbits o en les zones afectades de Protecció paisatgística o del Pla d'espais d'interès natural, caldrà contrastar les propostes presentades amb les de la *Diagnosi de les tendències del paisatge dels municipis d'Alella, el Masnou i Teià*, recollida a l'Annex complementari del Volum III (volum 2 de 2), del Pla d'ordenació urbanística municipal. En les intervencions al Sòl no urbanitzable es tindran en consideració els fons escènics del paisatge i les fites visuals recollides a la *Diagnosi de les tendències del paisatge dels municipis d'Alella, el Masnou i Teià*.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL IX. REGULACIÓ URBANÍSTICA BÀSICA EN MATÈRIA DE PREVENCIÓ, DE CONSERVACIÓ, D'EXTINCIÓ I DE SALVAMENT D'INCENDIS

Article 327. Disponibilitat d'hidrants per a incendi

1. D'acord amb l'article 82.2.a del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, el planejament derivat i els projectes d'urbanització han de contenir el traçat de la xarxa d'hidrants d'incendi i, d'acord amb l'article 87.2.c del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, els plànols d'ordenació relatius a les xarxes generals de serveis hauran de contenir l'esquema de les xarxes d'abastament d'aigua contra incendis i hidrants d'incendi.

   L'ordenació i la urbanització de terrenys mitjançant figures de planejament hauran d'incloure la instal·lació d'hidrants d'incendi en les seves xarxes d'abastament d'aigua, en les condicions que fixa l'annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

2. En compliment de l'article 2.e del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 m de terrenys forestals han de disposar d'una xarxa d'hidrants d'incendi de 100 mm de diàmetre, d'acord amb l'article 1 de l'annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

3. En compliment de l'article 8.1 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, la xarxa d'hidrants homologats per a l'extinció d'incendis ha de complir els requeriments establerts pel Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis.

4. D'acord amb la secció 4 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, s'ha de disposar d'hidrants d'incendi a les edificacions destinades a usos no industrials, en funció de la seva alçada d'evacuació, de la seva ocupació i de la seva superfície.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 328. Condicions d'entorn i d'accessibilitat per a bombers

Cal complir les condicions d'entorn i d'accessibilitat per a la intervenció dels bombers definides en els articles 6, 7 i 11 de l'annex del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, que regulen les condicions de via pública, de via pública apta per a autoescales de bombers i de nombre de façanes d'accés, respectivament, en compliment dels supòsits o dels àmbits d'aplicació del Decret esmentat.

Cal afegir les especificacions tècniques següents:

1. Per a usos no industrials s'haurà de complir allò que estableix la secció 5 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, i les posteriors modificacions i correccions, que estableix les condicions d'aproximació i d'entorn dels edificis (l'amplada mínima dels vials de circulació, la seva alçada mínima lliure, la capacitat portant, i els radis dels trams corbats), així com l'accessibilitat per façana, per tal de garantir-hi la intervenció dels bombers. També es determina que en zones confrontants a àrees forestals s'ha de disposar de dues vies d'accés alternatives als edificis. Alternativament, permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un *cul de sac* circular de 12,50 m de radi.

2. Per a usos industrials s'haurà de donar compliment a l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, el qual estableix que tant el planejament urbanístic com les condicions de disseny i de construcció dels edificis, en particular, el seu entorn immediat i els seus accessos han de possibilitar i de facilitar la intervenció dels serveis d'extinció d'incendis. El punt 10 de l'annex II del Reglament esmentat obliga a disposar de dues vies d'accés alternatives a aquells establiments industrials que limitin amb zones forestals. Alternativament, permet disposar d'una única via d'accés que finalitzi en un *cul de sac* circular de 12,50 m de radi.

3. Els plànols d'ordenació han de contenir informació gràfica de la xarxa viària on es defineixen suficientment els perfils longitudinals i transversals, tal com estableix l'apartat b de l'article 87.2 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 329. Franja de protecció respecte de la forest

Cal mantenir una franja de protecció respecte de la massa forestal, tal com estableixen les regulacions legals següents:

1. D'acord amb l'apartat b de l'article 84.2 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, la memòria del Pla ha de contenir la informació urbanística relativa a les característiques naturals del territori, amb indicació dels riscos naturals existents, i l'apartat d de l'article 86.3 del Decret legislatiu 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei d'urbanisme, determina que els plànols d'informació hauran de contenir la informació relativa a les àrees vulnerables per l'existència de riscos naturals.

2. Les edificacions que confronten amb àrees forestals estan obligades a mantenir una franja perimètrica de 25 m d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb massa forestal aclarida i amb les branques baixes esporgades, d'acord amb l'article 5 del Decret 241/1994, de 26 de juliol, sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis. No s'admet la construcció de tanques de cap tipus en aquesta franja de protecció, més enllà del límit del Sòl urbà.

3. Les urbanitzacions que no tinguin una continuïtat immediata amb la trama urbana i que estiguin situades a menys de 500 m de terrenys forestals han de disposar d'una zona de seguretat de 25 m d'amplada, a comptar del seu perímetre exterior del límit del Sòl urbà, tal com regula l'article 2.a del Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. També caldrà seguir les condicions fixades en l'annex 2 i en l'article 6 del Decret 123/2005, de 14 de juny, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana. No s'admet la construcció de tanques de cap tipus en aquesta franja de protecció, més enllà del límit del Sòl urbà.

4. Per a usos no industrials, i d'acord amb la secció 5 del Document bàsic de seguretat en cas d'incendi del Codi Tècnic de l'Edificació, aprovat pel Reial decret 314/2006, de 17 de març, en zones confrontants a àrees forestals s'ha de disposar d'una franja de 25 m d'amplada separant la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o de vegetació que pugui propagar un incendi de l'àrea forestal, així com un camí perimètric de 5 m, que podrà incloure's a la mateixa franja.

5. Per a usos industrials, l'apartat 10 de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre, estableix que els establiments de risc mig i de risc alt ubicats a prop d'una massa forestal han de mantenir una franja perimètrica de 25 m d'amplada permanentment lliure de vegetació baixa i arbustiva, amb la massa forestal aclarida i amb les branques baixes esporgades. No s'admet la construcció de tanques, més enllà del límit del Sòl urbà.

Article 330. Ubicacions no permeses per a establiments industrials i d'emmagatzematge

Cal considerar les restriccions per a edificacions d'ús industrial i d'emmagatzematge, en relació amb ubicacions no permeses de sectors d'incendis amb activitats industrials i d'emmagatzematge que determina l'apartat 1 de l'annex II del Reglament de seguretat contra incendis en els establiments industrials, aprovat pel Reial decret 2267/2004, de 3 de desembre.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

TÍTOL X. NORMATIVA DEL CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA. NATURALESA I ABAST

Article 331. Marc normatiu

1. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, les Normes urbanístiques i els camps de protecció establerts a les fitxes individuals del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella són documents normatius de caràcter urbanístic inclosos en el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, en compliment del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, segons la qual els plans d'ordenació urbanística municipal han d'incloure, en la seva documentació, el Catàleg de béns a protegir.

2. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella i aquestes Normes urbanístiques s'han formulat d'acord amb les normes jurídiques, que regulen específicament el patrimoni històric i artístic, següents: la Constitució Espanyola de 1978 (articles 45 i 46); el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl; la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català; i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. Aquestes Normes urbanístiques s'interpretaran sobre la base dels criteris que estableix el capítol II del títol preliminar del Codi Civil vigent.

3. A l'efecte d'aquesta protecció, el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella consta d'aquestes Normes urbanístiques, d'una col·lecció de fitxes amb la identificació de les unitats a protegir i de la documentació gràfica, com a mecanismes per concretar les diverses situacions de catalogació, així com per definir les maneres d'actuació previsibles, les condicions en què han d'efectuar-se aquestes actuacions, la regulació d'usos i les condicions dels entorns dels elements compilats, entre d'altres.

4. Tot allò que no s'especifica en aquestes Normes urbanístiques es regeix per la legislació d'ordre superior que sigui aplicable en cada cas en matèria de protecció, d'incorporació de nous elements o de procediment per deixar sense efecte la condició d'element protegit.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 332. Objectius

Els objectius del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, en el marc del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, són els següents:

a) Protegir els edificis, els conjunts, els elements arquitectònics i els espais de caràcter rural i/o popular que siguin mereixedors d'aquesta protecció, per les seves característiques arquitectòniques, històriques, ambientals, típiques o tradicionals. Té la voluntat d'ordenar, de mantenir i de recuperar la qualitat del paisatge dins del marc del respecte pels valors històrics i culturals.

b) Establir i fomentar les mesures i les actuacions públiques i privades necessàries per a la conservació, la recuperació i la millora dels elements objecte de protecció i els seus entorns.

c) Establir la normativa tècnica per a les intervencions, les maneres d'actuació, de col·laboració i d'ajut per part de l'Administració, i el règim disciplinari de correcció de les infraccions.

d) Preveure i regular l'ús i el canvi d'ús, si escau, dels elements catalogats, a fi de mantenir-los socialment i econòmicament actius.

e) Establir els mecanismes i els tràmits a seguir per a la inclusió o l'exclusió d'unitats en aquest Catàleg.

f) Constituir un fons documental a l'efecte d'arxiu històric, per tal de preservar el seu testimoni cultural i de llegar-lo a les generacions futures, així com establir un fons de referència d'elements possibles per a noves catalogacions.

g) Recuperar i documentar detalladament, en el cas de pèrdua o d'enderroc, elements constructius d'interès, complementaris de l'arquitectura i de l'agricultura.

Article 333. Principis

1. La protecció dels béns es garanteix mitjançant el compliment de la normativa d'ordre superior que sigui d'aplicació, en especial, la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

2. La protecció dels edificis no és incompatible amb una actualització de la seva funcionalitat, sempre que es faci des del respecte als valors objecte de protecció.

Article 334. Àmbit territorial

L'àmbit territorial del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella comprèn la totalitat del municipi d'Alella, i està recollit en els plànols d'ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 335. Vigència

1. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella entrarà en vigor l'endemà de la publicació en el DOGC de l'acord de la seva d'aprovació definitiva, i obligarà tothom a l'efecte que estableix el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en el marc dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

2. El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, les Normes urbanístiques i els camps de protecció establerts a les fitxes individuals del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella són documents normatius de caràcter urbanístic inclosos en el Pla d'ordenació urbanística municipal, amb vigència indefinida mentre aquest no es revisi. Correspon tant a la iniciativa pública com a la privada el desenvolupament i el compliment d'aquest Catàleg, sense que això disminueixi les atribucions municipals amb vista a la tramitació i a l'aprovació d'aquestes iniciatives.

Article 336. Documentació

Els documents que constitueixen el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella són els següents:

1. Memòria: descriu l'objecte, el contingut i la metodologia del document.

2. Normes urbanístiques: contenen la relació de disposicions que regulen les actuacions possibles en els elements objecte de protecció, independentment de les específiques que ja s'estableixen per a cadascun.

3. Fitxes: contenen la descripció de tots els edificis, els conjunts i els ambients, els elements arquitectònics, els espais urbans, els elements etnològics i ambientals, i les zones d'interès arqueològic, que són objecte de protecció d'aquest Catàleg. Cadascun dels elements protegits inclosos en aquest Catàleg disposa d'una fitxa amb totes o amb algunes, segons la tipologia de bé, de les dades següents:

   - Identificació: denominació, codi, adreça, coordenades UTM, referència cadastral, referència a d'altres inventaris, tipus d'element patrimonial, titularitat, sostre, ús original i ús actual.

   - Descripció: descripció de l'element, de l'època, de l'estil i de l'estat de conservació.

   - Protecció: nivell i tipus de protecció, descripció, actuacions admeses, qualificació urbanística, consideracions d'usos.

   - Documentació gràfica: fotografies, plànols de situació i plànols d'aixecament.

4. Plànols d'ordenació:

   Els elements d'aquest Catàleg estan localitzats en els plànols d'ordenació de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, del Pla d'ordenació urbanística municipal, amb els codis que figuren a les llegendes corresponents.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

Article 337. Revisió i modificació

1. Seran motiu de revisió o de modificació del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, els casos següents:

   - La revisió del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

   - L'aparició de nova legislació sobre el patrimoni cultural que incideixi substancialment en el tema.

   - El desenvolupament propi de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

   - El descobriment d'uns nous béns culturals al terme municipal d'Alella que no tinguin cap mena de protecció específica.

2. La seva modificació, si escau, haurà de seguir la mateixa tramitació desenvolupada per a l'aprovació d'aquest Catàleg d'acord, d'una banda, amb la legislació urbanística, és a dir, amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i, d'altra banda, amb la legislació cultural, és a dir, amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

3. Es podran redactar els instruments de planejament derivat que siguin necessaris per tal d'assegurar la conservació dels elements protegits o la seva integració en la trama urbana. Concretament, es podran redactar plans especials per a l'ordenació de volums d'elements catalogats i/o dels seus entorns, així com dels espais urbans d'interès, d'acord amb l'article 67 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 338. Inclusió i modificació d'elements

1. La inclusió d'un bé al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, la modificació de la classificació dels nivells de protecció o de les maneres d'intervenció sobre els béns, o qualsevol altra alteració, es tramitaran mitjançant sol·licitud motivada, bé a instàncies de particulars, bé en expedient individualitzat per a cada element, seguint el procediment que estableixen els articles 85 i 96 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i l'específic establert per a cada nivell de protecció per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. Caldrà l'aportació d'antecedents, de dictàmens i d'altres elements que s'estimin necessaris per justificar la modificació proposada.

2. De l'inici i de la tramitació de l'expedient d'inclusió en aquest Catàleg es donarà compte de manera individualitzada als propietaris, als titulars de drets reals, als arrendataris i als ocupants dels edificis o dels elements afectats. En el cas de ser impossible la localització, es publicarà mitjançant edictes.

3. L'acord d'iniciar l'expedient d'inclusió al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, un cop recollida la informació prèvia que s'estimi idònia, haurà d'adoptar-se per l'Ajuntament en Ple, en el termini màxim de tres mesos de l'entrada de la sol·licitud o de la formulació de la proposta per l'organisme municipal corresponent. En el mateix acte d'incoació de l'expedient s'haurà de fer un pronunciament exprés i justificat sobre l'aplicació de la suspensió de l'atorgament de llicències o de la limitació d'aquestes, en els termes que expressa l'article 73.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. La proposta de catalogació haurà d'incloure la delimitació justificada de l'entorn de protecció. Caldrà concretar les afectacions, les limitacions o les prescripcions de tot ordre, que s'hagin d'aplicar en aquest entorn.

5. L'expedient s'haurà de complimentar d'acord amb el mateix tipus de fitxa que configura el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i s'hauran d'aplicar els criteris normatius generals i particulars establerts en aquest.

6. Per a tot allò no al·ludit directament en aquest punt, s'estarà a allò que estableixen la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Article 339. Activitat municipal

1. Per tal d'assolir un major nivell de qualitat i de solvència tècnica i científica en la valoració sobre les intervencions possibles en els elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, es podrà constituir una Comissió Municipal del Patrimoni, de caràcter interdisciplinari, que tindrà com a objecte l'assessorament en l'atorgament de llicències o en l'aprovació de projectes d'intervenció sobre els elements d'aquest Catàleg.

2. En el cas que no es constitueixi aquesta Comissió Municipal del Patrimoni, els serveis tècnics de l'Ajuntament d'Alella realitzaran aquesta tasca.

3. L'activitat municipal s'ha d'exercir segons les atribucions que atorga la legislació vigent a l'Ajuntament d'Alella. Entre d'altres, aquesta es desenvoluparà mitjançant les mesures següents:

   - L'elaboració del planejament urbanístic derivat, d'acord amb els articles 67 i 70 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

   - L'ampliació, la modificació i la revisió del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

   - La prevenció de les obres, dels serveis i de les inversions requerides per aquest Catàleg, dins del marc de la programació municipal.

   - L'expropiació dels béns catalogats quan concorrin les circumstàncies legitimadores previstes a l'article 110 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

   - L'establiment dels mecanismes de foment, de cooperació i d'ajuda als propietaris dels béns catalogats.

   - L'estudi i la proposta de l'establiment d'exempcions, de desgravacions tributàries o de subvencions, als immobles catalogats dins dels límits permesos per la legislació, sempre que es compleixin les condicions previstes en aquestes Normes urbanístiques, adoptant, en el seu cas, les ordenances municipals corresponents.

   - L'assessorament, des d'un punt de vista tècnic i artístic, de l'elaboració de projectes d'obres i d'urbanització sobre els béns catalogats, i l'emissió d'informes previs a la concessió de llicències d'obres o a l'aprovació de projectes, d'intervenció sobre elements d'aquest Catàleg i dels seus entorns.

   - La subvenció dels honoraris tècnics dels projectes d'interès públic, en la mesura de les possibilitats del pressupost municipal.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 340. Nivells de protecció

Sobre la base de les determinacions del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, i per establir la concordança amb les disposicions de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, s'estableixen les categories de protecció següents:

1. Béns culturals d'interès nacional:

La seva declaració ha de ser acordada pel Govern de la Generalitat de Catalunya. Aquests béns han de ser inscrits al Registre de béns culturals del Govern de la Generalitat de Catalunya. Corresponen a la definició de l'article 7 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i es regeixen per les normes del capítol 1 del títol 1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, abans esmentada. Aquest Catàleg identifica un total de 7 elements amb un nivell de protecció com a béns culturals d'interès nacional. Tots aquests elements estan tractats de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació, així com situats i delimitats en la cartografia corresponent. Són els següents:

ARQ.001	Església de Sant Feliu. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.029	Creu de Pedra. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.105	Torre de cal Baró. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.106	Torre de can Magarola. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.107	Torre de can Boquet. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.108	Torre de can Calderó. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.109	Torre de cal Doctor. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Béns culturals d'interès local:

Són els béns i els elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, que no tenen consideració de béns culturals d'interès nacional. La seva definició s'indica d'una manera genèrica als articles 15 i 17 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. La catalogació s'efectua mitjançant la seva declaració com a béns culturals d'interès local. La competència per a la declaració de béns culturals d'interès local correspon al Ple de l'Ajuntament d'Alella, i s'ha de dur a terme amb la tramitació prèvia de l'expedient administratiu corresponent, en el qual ha de constar l'informe favorable d'un tècnic en patrimoni cultural. L'acord ha de ser comunicat al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya perquè en faci la inscripció en el Catàleg del patrimoni cultural català. Únicament es pot deixar sense efecte si se segueix el mateix procediment prescrit per a la declaració, i amb l'informe favorable previ del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Aquest Catàleg identifica un total de 105 elements amb un nivell de protecció com a béns culturals d'interès local. Tots aquests elements estan tractats de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació, així com situats i delimitats en la cartografia corresponent. Són els següents:

ARQ.002	Ca l'Alemany
ARQ.003	Casa Arenas
ARQ.004	Can Balcells
ARQ.005	Cal Baró
ARQ.006	Cal Barqué
ARQ.007	Can Bertran
ARQ.008	Bodegues Gispert
ARQ.009	Can Bonvehí
ARQ.010	Can Boquet
ARQ.011	Cal Boter
ARQ.012	Can Bragulat
ARQ.013	Can Bruy
ARQ.014	Can Cabús de Baix
ARQ.015	Can Calderó
ARQ.016	Ca les Monges
ARQ.017	Can Casals
ARQ.018	Can Casas
ARQ.019	Can Cay
ARQ.020	Cementiri
ARQ.022	Can Clarisvalls
ARQ.023	Can Codina

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ARQ.024	Can Coll
ARQ.025	La Torreta de can Gaza
ARQ.027	Can Cortés
ARQ.028	Can Cossialls
ARQ.030	Can Cuiros
ARQ.031	Can Cumellas
ARQ.032	Cal Doctor
ARQ.033	Can Duran
ARQ.034	Vil·la Enriqueta
ARQ.035	Torre del Governador
ARQ.036	Escoles Fabra
ARQ.039	La Gaietana
ARQ.040	Can Gaza
ARQ.041	Can Jonc
ARQ.042	Ca la Librada
ARQ.043	Can Lleonart
ARQ.044	Can Llimona
ARQ.045	Cal Duch
ARQ.046	Can Magarola
ARQ.048	Marquesat d'Alella
ARQ.049	Can Martí Gaza
ARQ.050	Vil·la Martorell
ARQ.052	La Miralda
ARQ.053	Cal Music
ARQ.055	Can Pareras
ARQ.056	Can Pufarré
ARQ.057	Les Quatre Torres
ARQ.058	Can Rogiet
ARQ.059	Can Rosselló
ARQ.060	Can Rovira

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ARQ.061	Can Rull
ARQ.062	Can Sanmiquel
ARQ.064	Can Serra
ARQ.065	Can Sors
ARQ.067	Can Tito Serra Vell
ARQ.068	Can Torras
ARQ.069	Cal Vegetalí
ARQ.070	Cal Vell
ARQ.071	Can Vilana
ARQ.072	Can Viló
ARQ.073	La Vinícola
ARQ.074	Can Xeco Monnar
ARQ.075	Carrer de Dalt
ARQ.076	Carrer de Bonavista
ARQ.077	Carrer d'en Comas
ARQ.078	Carrer del Doctor Corbera
ARQ.079	Plaça de l'Església
ARQ.080	Carrer del Mig
ARQ.081	Carrer de Sant Antoni
ARQ.082	Carrer de Sant Josep
ARQ.083	Carrer de Sant Lluís
ARQ.084	Carrer de Sant Ramon
ARQ.085	Carrer de Santa Rosa
ARQ.087	Camí de Martorelles
ARQ.088	Capella del Sant Crist
ARQ.090	Capella de Maria Auxiliadora
ARQ.092	Can Pau Arenas
ARQ.093	Casa dels Mestres
ARQ.094	Edifici de la Rambla d'Àngel Guimerà, núm. 30
ARQ.096	Can Gurri

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ARQ.097	Can Pujadas
ARQ.102	Can Cues
ETN.010	Barraca de l'hort de la Patrícia
ETN.011	Barraca de l'hort de cal Magre
ETN.012	Barraca de l'hort de can Pasqual
ETN.016	Barraca d'en Joanet de cal Barquer
ETN.020	Barraca de la Camàndula
ETN.022	Barraca d'en Jana
ETN.023	Barraca de can Llimona
ETN.024	Barraca de can Vilaclara
ETN.026	Barraca de l'hort de la Cooperativa
ETN.036	Barraca doble dels Ramats
ETN.037	Barraca triple dels Ramats
ETN.087	Bassa de ca les Monges
ETN.111	Molí de can Poch
ETN.112	Molí de la Miralda
ETN.116	Font del Safareig
ETN.117	Font dels Eucaliptus
ETN.118	Font de l'Esquerda
ETN.119	Font del Sarau
ETN.120	Font d'en Mià
ETN.121	Font del Pastor
MED.003	Pi blanc de mas Coll. Arbre monumental d'interès local, segons el Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local
MED.005	Alzina de can Rosselló. Arbre monumental d'interès local, segons el Decret 214/1987, de 9 de juny, sobre declaració d'arbres monumentals

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Béns culturals de protecció:

Són els elements que reuneixen valors històrics, artístics, culturals o ambientals. La protecció es duu a terme des de determinaciones urbanístiques que permeten diverses maneres d'intervencions, les quals es concreten en les fitxes específiques. Estan recollits a l'article 18 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. Els camins catalogats estan recollits amb el seu traçat als plànols de la sèrie P.7. *Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, Catàleg de masies i cases rurals en Sòl no urbanitzable, Inventari de construccions en Sòl no urbanitzable, i Xarxa viària rural*, a escala 1:2.000, del Pla d'ordenació urbanística municipal. La regulació normativa a aplicar serà la recollida en les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal, i en la legislació sectorial corresponent. Aquest Catàleg identifica un total de 164 elements amb un nivell de protecció com a béns culturals de protecció. Tots aquests elements, llevat dels camins, estan tractats de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació, així com situats i delimitats en la cartografia corresponent. Són els següents:

ARQ.021	Can Cinto
ARQ.026	Can Punito
ARQ.037	Escorxador
ARQ.038	Fàbrica de Pintures
ARQ.047	Can Manyé
ARQ.051	Mercat Municipal
ARQ.054	Can Nyiga
ARQ.063	Can Sans
ARQ.066	Can Tito Serra Nou
ARQ.089	Capella de la Mare de Déu de la Mercè
ARQ.091	Creu de les Costes
ARQ.095	Can Bernadas
ARQ.098	Can Calots
ARQ.099	Casa cantonada Gurri - Bonavista
ARQ.100	Cal Savoia
ARQ.101	Can Colomer
ARQ.103	Ca l'Arps
ARQ.104	Can Cintu
ETN.001	Barraca de la Guineuera
ETN.002	Barraca de can Casals
ETN.003	Barraca del Marquès de Jordana
ETN.004	Barraca del bosc de can Cortés

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.005	Barraca de la vinya de l'Esqueixa
ETN.006	Barraca de l'avinguda del Mil·lenari
ETN.007	Barraca del Camí Dalt d'Alella
ETN.008	Barraca de la vinya d'en Tito Serra
ETN.009	Barraca de can Boquet
ETN.013	Barraca del Socarrat
ETN.014	Barraca d'en Vespa
ETN.015	Barraca d'en Miquel
ETN.017	Barraca d'en Patatina
ETN.018	Barraca d'en Petxu
ETN.019	Barraca de cal Marquès
ETN.021	Barraca d'en Jaumetó
ETN.025	Barraca dels Escolapis
ETN.027	Barraca a sobre de l'hort de la Cooperativa
ETN.028	Barraca del Bosquet
ETN.029	Barraca de la vinya d'en Valentí
ETN.030	Barraca de la Serreta
ETN.031	Barraca de can Sans
ETN.033	Barraca de la Font de Cera
ETN.034	Caseta del pou de la Font de Cera
ETN.035	Caseta del pou de can Boquet
ETN.038	Coves del Torrent del Sarau
ETN.039	Cova del Pi Bord
ETN.040	Cova de can Cardona
ETN.041	Cova dels Caçadors
ETN.042	Cova del Camí de la Carena
ETN.043	Cova del bosc de can Cabús
ETN.044	Cova del Torrent de can Colomer
ETN.045	Cova del bosc de can Colomer
ETN.046	Cova de can Pau Arenas

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.047	Cova del bosc de can Cortés
ETN.048	Cova o mina de l'avinguda del Mil·lenari
ETN.049	Cova del Camí Dalt d'Alella
ETN.050	Cova del Turó del Bessó
ETN.051	Cova d'en Pató
ETN.052	Cova de Montserrat
ETN.053	Cova el Barracot
ETN.054	Cova de Murdicu
ETN.055	Murs de Tanca
ETN.056	Portalades, barris i portelles
ETN.057	Mines d'aigua
ETN.058	Sot d'aigua de Montserrat
ETN.059	Sot d'aigua de Pep Mureu
ETN.060	Sot d'aigua d'en Pató
ETN.061	Sot d'aigua d'en Ferreret
ETN.062	Sot d'aigua de Murdicu
ETN.063	Dipòsit del bosc de can Cabús
ETN.064	Dipòsit del Marquès de Jordana
ETN.065	Dipòsit del bosc de can Cortés
ETN.066	Dipòsit de la Font d'en Mià
ETN.067	Dipòsit del Camí Dalt d'Alella
ETN.068	Dipòsits del Cementiri
ETN.069	Dipòsit 1 del Bosquet
ETN.070	Dipòsit 2 del Bosquet
ETN.071	Dipòsit 3 del Bosquet
ETN.072	Bassa de can Poch
ETN.073	Basses de can Pufarré
ETN.074	Basses de can Cues
ETN.075	Bassa d'en Cuscó
ETN.076	Bassa de can Jonc

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.077	Bassa 1 de can Magarola
ETN.078	Bassa 2 de can Magarola
ETN.079	Bassa 3 de can Magarola
ETN.080	Bassa 4 de can Magarola
ETN.081	Basses del Marquès de Jordana
ETN.082	Bassa dels Escolapis
ETN.084	Bassa gran de can Comulada
ETN.085	Bassa petita de can Comulada
ETN.086	Bassa de can Sans
ETN.088	Basses de can Vilaclara
ETN.089	Bassa de can Serra
ETN.090	Bassa d'Antonia Ribas
ETN.091	Bassa d'en Pepet de can Sans
ETN.092	Basses de can Boquet
ETN.093	Mina de Coma Clara
ETN.094	Mina dels Castanyers de can Puferrer
ETN.095	Mina de can Pufarré (segon tram)
ETN.096	Mina de can Pufarré (primer tram)
ETN.097	Mina del Greny
ETN.098	Mina del bosc de can Colomer
ETN.099	Mina 1 de can Magarola
ETN.100	Mina 2 de can Magarola
ETN.101	Repartidor i mina baixa de les Quatre Torres
ETN.102	Mina del carrer de Coll de Vendrans
ETN.103	Mina de can Comulada
ETN.104	Mina de can Serra
ETN.105	Mina d'en Pepet de can Sans
ETN.106	Mina d'en Serra
ETN.107	Registre de l'Aqüeducte de Dosrius
ETN.108	Pou del Camí de la Carena

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.109	Pou d'Antonia Ribas
ETN.110	Pou i molí d'en Pepet de can Sans
ETN.113	Molí de can Torres
ETN.114	Sistema de canalització d'aigua de la vinya de l'Esqueixa
ETN.115	Vessament de les Costes
ETN.122	Parets de vinya de les Costes
ETN.123	Rocar del bosc de can Colomer
ETN.124	Làpida Commemorativa
MED.001	Plàtans de les Fonts
MED.002	Eucaliptus de la Font dels Eucaliptus
MED.004	Pi pinyoner d'Alella Parc
MED.006	Lledoner de can Magarola
MED.007	Alzina de can Magarola 1
MED.008	Alzina de can Magarola 2
MED.009	Roure africà de can Magarola 1
MED.010	Roure africà de can Magarola 2
MED.011	Ametller del Torrent de Sistres
MED.012	Garrofer del Torrent de Sistres
MED.013	Garrofer de l'Eixample
MED.014	Alzina surera de la Pedrera
MED.015	Lledoner del Sot del Marquès
MED.016	Aloc del Torrent de Rials
MED.017	Garrofer de Rials
MED.018	Lledoner de la Riera
MED.019	Plàtans de can Llimona
MED.020	Plàtans de Vallbona - Garrofers
MED.021	Plàtans de can Cabús de Baix
MED.022	Plàtans de can Pareras
MED.023	Plàtans de mas Coll
MED.024	Plàtan de ca la Librada

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

MED.025	Torrents dels Averns i d'en Gurri
MED.026	Arbreda de la Riera Alta. Arbreda monumental d'interès local, segons el Decret 120/1989, de 17 d'abril, sobre declaració d'arbres monumentals, d'interès comarcal i local
MED.027	Arbreda de can Magarola. Arbreda monumental d'interès local, segons el Decret 120/1989, de 17 d'abril, sobre declaració d'arbres monumentals, d'interès comarcal i local
MED.028	Arbreda del Torrent de Rials
MED.029	Arbreda del Bosquet
MED.030	Arbredes de can Serra
MED.031	Arbreda de can Teixidor
MED.032	Arbreda de can Cues
MED.033	Arbreda de cal Cinto
MED.034	Arbreda de cal Baró
MED.035	Arbreda de can Magarola (2)
MED.036	Arbreda de can Poch
MED.037	Xiprers de mas Coll
MED.038	Plàtans de les rieres i dels carrers
MED.039	Plàtans de la Plaça
MED.040	Pins pinyers de la Carretera
MED.041	Pins pinyers de can Tito Serra
ALE.01	Camí de can Teixidor
ALE.02	Camí de la Serreta
ALE.03-A	Camí del Mig de Llevant
ALE.03-B	Camí del Mig de Ponent
ALE.04	Camí Baix de Tiana o del Cementiri
ALE.05	Camí del Turó del Bessó
ALE.05-A	Camí del Rocar de Tiana
ALE.05-B	Camí del Carener de Tiana
ALE.06	Camí del Coll de Vendrans
ALE.07	Camí de la Font d'en Mià
ALE.08	Camí del Mirador dels Nou Pins
ALE.09	Camí dels Ginestells
ALE.10	Camí dels Nou Pins

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ALE.11	Camí de la Cornisa
ALE.11-A	Camí de la Cornisa
ALE.12	Camí del Pi Bord/Torrent del Fonoll
ALE.12-B	Camí (accés al carrer del Rosselló)
ALE.13	Camí de la Font del Sarau
ALE.14	Camí de la Font de l'Esquerda
ALE.15	Camí de la Barraca d'en Casals a la Font de l'Esquerda
ALE.16	Corriol de la Font dels Eucaliptus a la Cornisa
ALE.17	Camí de la Font dels Eucaliptus
ALE.18	Camí de la vinya del Taietí
ALE.19	Pista carenera
ALE.20	Camí de la Font d'en Rafel
ALE.21-A	Camí del Coll a la Font d'en Gurri
ALE.21-B	Camí del Coll a la Font d'en Gurri
ALE.22	Camí dels Figuerals
ALE.23	Camí de la Pedrera a la Cornisa
ALE.24	Camí de la Pedrera
ALE.25	Camí del Greny
ALE.26	Camí de Martorelles
ALE.27	Camí del Camp de Tir
ALE.28	Camí de la Font de Cera, al Camp de Tir
ALE.29	Camí de la Coma Clara
ALE.30	Camí antic de Vallromanes
ALE.31	Passeig del Camí dels Traginers
ALE.32	Camí de les Costes
ALE.33	Camí del bosc de can Serra
ALE.34	Camí de can Cabús de Baix
ALE.35	Camí de can Boquet
ALE.36	Camí del Fondo de Rials
ALE.37	Camí de can Cortès

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ALE.38	Camí (àmbit del Fondo de Rials)
ALE.39	Camí de Teià
ALE.40	Camí de Teià A (accés al dipòsit)
ALE.41	Camí de Teià B (àmbit de rials)
ALE.42	Camí de ca l'Arrau
ALE.43	Camí (accés a una finca privada)
ALE.44	Camí (sender)
ALE.45	Camí de la Serra de Teià
ALE.46	Camí (accés a una finca privada)
ALE.47	Camí del Turó de les Monges
ALE.48	Camí de can Roura
ALE.49	Camí de cal Mallorquí
ALE.50	Camí de cal Music
ALE.51	Camí de la Camàndula
ALE.52	Camí del Turó del Galzeran

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Zones d'interès arqueològic:

Són els jaciments arqueològics que tenen la consideració de patrimoni arqueològic català, segons el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic. Aquest Catàleg identifica un total de 25 elements amb un nivell de protecció com a zones d'interès arqueològic. Tots aquests elements estan tractats de manera individualitzada en la seva fitxa d'informació, així com situats i delimitats en la cartografia corresponent. Són els següents:

ZIA.001	Bosc de can Cabús
ZIA.002	Ca l'Aragó
ZIA.003	Cal Baró
ZIA.004	Vinya d'en Tito Serra
ZIA.005	Camí del Mig
ZIA.006	Can Cues
ZIA.007	Cal Mallorquí
ZIA.008	Can Petxiu
ZIA.009	Can Serra
ZIA.010	Can Sors
ZIA.011	Can Teixidor
ZIA.012	Carrer del Canonge - Pont de l'autopista
ZIA.013	Carrer de Catalunya
ZIA.014	Hort de cal Magre
ZIA.015	Hort d'en Font
ZIA.016	La Plana
ZIA.017	La Serreta
ZIA.018	Nucli històric
ZIA.019	Pedrera de la Font de Cera
ZIA.020	Pedrera del bosc de can Cabús
ZIA.021	Pedrera del Torrent d'en Cabús
ZIA.022	Torrent de Rials
ZIA.023	Urbanització de mar i de muntanya
ZIA.024	Vinya del Rei
ZIA.025	Vinya del Senyor Mañas

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 341. Tipologia dels béns

El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella conté un total de 354 elements. Cadascun d'ells està tractat de manera individualitzada en la seva fitxa i situat i delimitat en la cartografia corresponent. En virtut de les Normes urbanístiques que s'han d'aplicar per al desenvolupament de la protecció del patrimoni immobiliari municipal, els elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella es divideixen en els 5 apartats tipològics següents:

1. Patrimoni arquitectònic:

El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella identifica 108 elements, i una part significativa d'ells es consideren, a més a més, Àrees d'expectativa arqueològica. S'engloben en els dos tipus següents:

- Són edificis, conjunts o ambients i elements arquitectònics que, independentment de la seva escala, tenen un grau d'interès artístic, històric, típic, tradicional, social o paisatgístic, ja sigui globalment o en alguna de les parts, i que cal protegir per evitar-ne la desaparició i per mantenir-ne un bon estat d'ús i de conservació.

- Són espais urbans que, per les seves característiques tipològiques, parcel·làries i formals, conformen la imatge urbana, definits per àrees homogènies que s'han generat espontàniament per addició, per un conjunt específic de normatives o pel desenvolupament d'una acció de projecte.

ARQ.001	Església de Sant Feliu. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.002	Ca l'Alemany
ARQ.003	Casa Arenas
ARQ.004	Can Balcells
ARQ.005	Cal Baró
ARQ.006	Cal Barqué
ARQ.007	Can Bertran
ARQ.008	Bodegues Gispert
ARQ.009	Can Bonvehí
ARQ.010	Can Boquet
ARQ.011	Cal Boter
ARQ.012	Can Bragulat
ARQ.013	Can Bruy
ARQ.014	Can Cabús de Baix
ARQ.015	Can Calderó
ARQ.016	Ca les Monges
ARQ.017	Can Casals
ARQ.018	Can Casas

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ARQ.019	Can Cay
ARQ.020	Cementiri
ARQ.021	Can Cinto
ARQ.022	Can Clarisvalls
ARQ.023	Can Codina
ARQ.024	Can Coll
ARQ.025	La Torreta de can Gaza
ARQ.026	Can Punito
ARQ.027	Can Cortés
ARQ.028	Can Cossialls
ARQ.029	Creu de Pedra. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.030	Can Cuiros
ARQ.031	Can Cumellas
ARQ.032	Cal Doctor
ARQ.033	Can Duran
ARQ.034	Vil·la Enriqueta
ARQ.035	Torre del Governador
ARQ.036	Escoles Fabra
ARQ.037	Escorxador
ARQ.038	Fàbrica de Pintures
ARQ.039	La Gaietana
ARQ.040	Can Gaza
ARQ.041	Can Jonc
ARQ.042	Ca la Librada
ARQ.043	Can Lleonart
ARQ.044	Can Llimona
ARQ.045	Cal Duch
ARQ.046	Can Magarola
ARQ.047	Can Manyé
ARQ.048	Marquesat d'Alella

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ARQ.049	Can Martí Gaza
ARQ.050	Vil·la Martorell
ARQ.051	Mercat Municipal
ARQ.052	La Miralda
ARQ.053	Cal Music
ARQ.054	Can Nyiga
ARQ.055	Can Pareras
ARQ.056	Can Pufarré
ARQ.057	Les Quatre Torres
ARQ.058	Can Rogiet
ARQ.059	Can Rosselló
ARQ.060	Can Rovira
ARQ.061	Can Rull
ARQ.062	Can Sanmiquel
ARQ.063	Can Sans
ARQ.064	Can Serra
ARQ.065	Can Sors
ARQ.066	Can Tito Serra Nou
ARQ.067	Can Tito Serra Vell
ARQ.068	Can Torras
ARQ.069	Cal Vegetalí
ARQ.070	Cal Vell
ARQ.071	Can Vilana
ARQ.072	Can Viló
ARQ.073	La Vinícola
ARQ.074	Can Xeco Monnar
ARQ.075	Carrer de Dalt
ARQ.076	Carrer de Bonavista
ARQ.077	Carrer d'en Comas
ARQ.078	Carrer del Doctor Corbera

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ARQ.079	Plaça de l'Església
ARQ.080	Carrer del Mig
ARQ.081	Carrer de Sant Antoni
ARQ.082	Carrer de Sant Josep
ARQ.083	Carrer de Sant Lluís
ARQ.084	Carrer de Sant Ramon
ARQ.085	Carrer de Santa Rosa
ARQ.087	Camí de Martorelles
ARQ.088	Capella del Sant Crist
ARQ.089	Capella de la Mare de Déu de la Mercè
ARQ.090	Capella de Maria Auxiliadora
ARQ.091	Creu de les Costes
ARQ.092	Can Pau Arenas
ARQ.093	Casa dels Mestres
ARQ.094	Edifici de la Rambla d'Àngel Guimerà, núm. 30
ARQ.095	Can Bernadas
ARQ.096	Can Gurri
ARQ.097	Can Pujadas
ARQ.098	Can Calots
ARQ.099	Casa cantonada Gurri - Bonavista
ARQ.100	Cal Savoia
ARQ.101	Can Colomer
ARQ.102	Can Cues
ARQ.103	Ca l'Arps
ARQ.104	Can Cintu
ARQ.105	Torre de cal Baró. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.106	Torre de can Magarola. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.107	Torre de can Boquet. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.108	Torre de can Calderó. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català
ARQ.109	Torre de cal Doctor. Bé cultural d'interès nacional, segons la disposició addicional 1.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Patrimoni etnològic:

El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella identifica 122 elements. Es compon de barraques, coves, dipòsits, basses, mines, pous, molins, fonts, barris i murs, que formen part del paisatge tradicional del poble, dins del marc del respecte pels valors històrics i culturals, i que cal preservar.

ETN.001	Barraca de la Guineuera
ETN.002	Barraca de can Casals
ETN.003	Barraca del Marquès de Jordana
ETN.004	Barraca del bosc de can Cortés
ETN.005	Barraca de la vinya de l'Esqueixa
ETN.006	Barraca de l'avinguda del Mil·lenari
ETN.007	Barraca del Camí Dalt d'Alella
ETN.008	Barraca de la vinya d'en Tito Serra
ETN.009	Barraca de can Boquet
ETN.010	Barraca de l'hort de la Patrícia
ETN.011	Barraca de l'hort de cal Magre
ETN.012	Barraca de l'hort de can Pasqual
ETN.013	Barraca del Socarrat
ETN.014	Barraca d'en Vespa
ETN.015	Barraca d'en Miquel
ETN.016	Barraca d'en Joanet de cal Barquer
ETN.017	Barraca d'en Patatina
ETN.018	Barraca d'en Petxu
ETN.019	Barraca de cal Marquès
ETN.020	Barraca de la Camàndula
ETN.021	Barraca d'en Jaumetó
ETN.022	Barraca d'en Jana
ETN.023	Barraca de can Llimona
ETN.024	Barraca de can Vilaclara
ETN.025	Barraca dels Escolapis
ETN.026	Barraca de l'hort de la Cooperativa
ETN.027	Barraca a sobre de l'hort de la Cooperativa

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.028	Barraca del Bosquet
ETN.029	Barraca de la vinya d'en Valentí
ETN.030	Barraca de la Serreta
ETN.031	Barraca de can Sans
ETN.033	Barraca de la Font de Cera
ETN.034	Caseta del pou de la Font de Cera
ETN.035	Caseta del pou de can Boquet
ETN.036	Barraca doble dels Ramats
ETN.037	Barraca triple dels Ramats
ETN.038	Coves del Torrent del Sarau
ETN.039	Cova del Pi Bord
ETN.040	Cova de can Cardona
ETN.041	Cova dels Caçadors
ETN.042	Cova del Camí de la Carena
ETN.043	Cova del bosc de can Cabús
ETN.044	Cova del Torrent de can Colomer
ETN.045	Cova del bosc de can Colomer
ETN.046	Cova de can Pau Arenas
ETN.047	Cova del bosc de can Cortés
ETN.048	Cova o mina de l'avinguda del Mil·lenari
ETN.049	Cova del Camí Dalt d'Alella
ETN.050	Cova del Turó del Bessó
ETN.051	Cova d'en Pató
ETN.052	Cova de Montserrat
ETN.053	Cova el Barracot
ETN.054	Cova de Murdicu
ETN.055	Murs de Tanca
ETN.056	Portalades, barris i portelles
ETN.057	Mines d'aigua
ETN.058	Sot d'aigua de Montserrat

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.059	Sot d'aigua de Pep Mureu
ETN.060	Sot d'aigua d'en Pató
ETN.061	Sot d'aigua d'en Ferreret
ETN.062	Sot d'aigua de Murdicu
ETN.063	Dipòsit del bosc de can Cabús
ETN.064	Dipòsit del Marquès de Jordana
ETN.065	Dipòsit del bosc de can Cortés
ETN.066	Dipòsit de la Font d'en Mià
ETN.067	Dipòsit del Camí Dalt d'Alella
ETN.068	Dipòsits del Cementiri
ETN.069	Dipòsit 1 del Bosquet
ETN.070	Dipòsit 2 del Bosquet
ETN.071	Dipòsit 3 del Bosquet
ETN.072	Bassa de can Poch
ETN.073	Basses de can Pufarré
ETN.074	Basses de can Cues
ETN.075	Bassa d'en Cuscó
ETN.076	Bassa de can Jonc
ETN.077	Bassa 1 de can Magarola
ETN.078	Bassa 2 de can Magarola
ETN.079	Bassa 3 de can Magarola
ETN.080	Bassa 4 de can Magarola
ETN.081	Basses del Marquès de Jordana
ETN.082	Bassa dels Escolapis
ETN.084	Bassa gran de can Comulada
ETN.085	Bassa petita de can Comulada
ETN.086	Bassa de can Sans
ETN.087	Bassa de ca les Monges
ETN.088	Basses de can Vilaclara
ETN.089	Bassa de can Serra

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.090	Bassa d'Antonia Ribas
ETN.091	Bassa d'en Pepet de can Sans
ETN.092	Basses de can Boquet
ETN.093	Mina de Coma Clara
ETN.094	Mina dels Castanyers de can Puferrer
ETN.095	Mina de can Pufarré (segon tram)
ETN.096	Mina de can Pufarré (primer tram)
ETN.097	Mina del Greny
ETN.098	Mina del bosc de can Colomer
ETN.099	Mina 1 de can Magarola
ETN.100	Mina 2 de can Magarola
ETN.101	Repartidor i mina baixa de les Quatre Torres
ETN.102	Mina del carrer de Coll de Vendrans
ETN.103	Mina de can Comulada
ETN.104	Mina de can Serra
ETN.105	Mina d'en Pepet de can Sans
ETN.106	Mina d'en Serra
ETN.107	Registre de l'Aqüeducte de Dosrius
ETN.108	Pou del Camí de la Carena
ETN.109	Pou d'Antonia Ribas
ETN.110	Pou i molí d'en Pepet de can Sans
ETN.111	Molí de can Poch

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ETN.112	Molí de la Miralda
ETN.113	Molí de can Torres
ETN.114	Sistema de canalització d'aigua de la vinya de l'Esqueixa
ETN.115	Vessament de les Costes
ETN.116	Font del Safareig
ETN.117	Font dels Eucaliptus
ETN.118	Font de l'Esquerda
ETN.119	Font del Sarau
ETN.120	Font d'en Mià
ETN.121	Font del Pastor
ETN.122	Parets de vinya de les Costes
ETN.123	Rocar del bosc de can Colomer
ETN.124	Làpida Commemorativa

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. Patrimoni mediambiental:

El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella identifica 41 elements. Són elements arboris singulars o lineals i unitats de vegetació, que poden tenir sotabosc o no, que presenten interès remarcable per la mida, l'edat o el valor històric, simbòlic, social o estètic, biològic i paisatgístic, i pels ambients que han generat o per la seva singularitat en la distribució.

MED.001	Plàtans de les Fonts
MED.002	Eucaliptus de la Font dels Eucaliptus
MED.003	Pi blanc de mas Coll. Arbre monumental d'interès local, segons el Decret 47/1988, d'11 de febrer, sobre declaració d'arbres d'interès comarcal i local
MED.004	Pi pinyoner d'Alella Parc
MED.005	Alzina de can Rosselló. Arbre monumental d'interès local, segons el Decret 214/1987, de 9 de juny, sobre declaració d'arbres monumentals
MED.006	Lledoner de can Magarola
MED.007	Alzina de can Magarola 1
MED.008	Alzina de can Magarola 2
MED.009	Roure africà de can Magarola 1
MED.010	Roure africà de can Magarola 2
MED.011	Ametller del Torrent de Sistres
MED.012	Garrofer del Torrent de Sistres
MED.013	Garrofer de l'Eixample
MED.014	Alzina surera de la Pedrera
MED.015	Lledoner del Sot del Marquès
MED.016	Aloc del Torrent de Rials
MED.017	Garrofer de Rials
MED.018	Lledoner de la Riera
MED.019	Plàtans de can Llimona
MED.020	Plàtans de Vallbona - Garrofers
MED.021	Plàtans de can Cabús de Baix
MED.022	Plàtans de can Pareras
MED.023	Plàtans de mas Coll
MED.024	Plàtan de ca la Librada
MED.025	Torrents dels Averns i d'en Gurri
MED.026	Arbreda de la Riera Alta. Arbreda monumental d'interès local, segons el Decret 120/1989, de 17 d'abril, sobre declaració d'arbres monumentals, d'interès comarcal i local

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

MED.027	Arbreda de can Magarola. Arbreda monumental d'interès local, segons el Decret 120/1989, de 17 d'abril, sobre declaració d'arbres monumentals, d'interès comarcal i local
MED.028	Arbreda del Torrent de Rials
MED.029	Arbreda del Bosquet
MED.030	Arbredes de can Serra
MED.031	Arbreda de can Teixidor
MED.032	Arbreda de can Cues
MED.033	Arbreda de cal Cinto
MED.034	Arbreda de cal Baró
MED.035	Arbreda de can Magarola (2)
MED.036	Arbreda de can Poch
MED.037	Xiprers de mas Coll
MED.038	Plàtans de les rieres i dels carrers
MED.039	Plàtans de la Plaça
MED.040	Pins pinyers de la Carretera
MED.041	Pins pinyers de can Tito Serra

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. Zones d'interès arqueològic:

El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella identifica 25 elements. Es tracta d'indrets on hi ha indicis racionals de l'existència de restes arqueològiques, ja sigui perquè s'hi han trobat evidències materials o perquè es pressuposa que n'hi ha per estudis o per informacions fiables. Representen un important document per a l'estudi de la Història.

ZIA.001	Bosc de can Cabús
ZIA.002	Ca l'Aragó
ZIA.003	Cal Baró
ZIA.004	Vinya d'en Tito Serra
ZIA.005	Camí del Mig
ZIA.006	Can Cues
ZIA.007	Cal Mallorquí
ZIA.008	Can Petxiu
ZIA.009	Can Serra
ZIA.010	Can Sors
ZIA.011	Can Teixidor
ZIA.012	Carrer del Canonge - Pont de l'autopista
ZIA.013	Carrer de Catalunya
ZIA.014	Hort de cal Magre
ZIA.015	Hort d'en Font
ZIA.016	La Plana
ZIA.017	La Serreta
ZIA.018	Nucli històric
ZIA.019	Pedrera de la Font de Cera
ZIA.020	Pedrera del bosc de can Cabús
ZIA.021	Pedrera del Torrent d'en Cabús
ZIA.022	Torrent de Rials
ZIA.023	Urbanització de mar i de muntanya
ZIA.024	Vinya del Rei
ZIA.025	Vinya del Senyor Mañas

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. Camins rurals i pistes forestals:

El Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella reconeix 58 elements, ja siguin sencers o ramificacions. Es tracta de camins rurals i de pistes forestals de longitud, d'amplada, d'antiguitat i de finalitat diverses, tant de titularitat o d'ús públics o privats.

Codi	**Xarxa de camins rurals (denominació)**	**Altres denominacions** [1]
ALE.01	Camí de can Teixidor	6
ALE.02	Camí de la Serreta	
ALE.03-A	Camí del Mig de Llevant	12
ALE.03-B	Camí del Mig de Ponent	8
ALE.04	Camí Baix de Tiana o del Cementiri	7
ALE.05	Camí del Turó del Bessó	13M
ALE.05-A	Camí del Rocar de Tiana	13M
ALE.05-B	Camí del Carener de Tiana	13M
ALE.06	Camí del Coll de Vendrans	
ALE.07	Camí de la Font d'en Mià	
ALE.08	Camí del Mirador dels Nou Pins	
ALE.09	Camí dels Ginestells	10M - 9
ALE.10	Camí dels Nou Pins	
ALE.11	Camí de la Cornisa	1M - 6M - GR92 - 5 - 15
ALE.11-A	Camí de la Cornisa	7M
ALE.12	Camí del Pi Bord/Torrent del Fonoll	
ALE.12-B	Camí (accés al carrer del Rosselló)	
ALE.13	Camí de la Font del Sarau	
ALE.14	Camí de la Font de l'Esquerda	
ALE.15	Camí de la Barraca d'en Casals a la Font de l'Esquerda	
ALE.16	Corriol de la Font dels Eucaliptus a la Cornisa	
ALE.17	Camí de la Font dels Eucaliptus	
ALE.18	Camí de la vinya del Taietí	
ALE.19	Pista carenera	
ALE.20	Camí de la Font d'en Rafel	4M

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ALE.21-A	Camí del Coll a la Font d'en Gurri	15M
ALE.21-B	Camí del Coll a la Font d'en Gurri	
ALE.22	Camí dels Figuerals	
ALE.23	Camí de la Pedrera a la Cornisa	2M
ALE.24	Camí de la Pedrera	
ALE.25	Camí del Greny	16D
ALE.26	Camí de Martorelles	10
ALE.27	Camí del Camp de Tir	9M
ALE.28	Camí de la Font de Cera, al Camp de Tir	8M
ALE.29	Camí de la Coma Clara	
ALE.30	Camí antic de Vallromanes	
ALE.31	Passeig del Camí dels Traginers	
ALE.32	Camí de les Costes	
ALE.33	Camí del bosc de can Serra	
ALE.34	Camí de can Cabús de Baix	
ALE.35	Camí de can Boquet	
ALE.36	Camí del Fondo de Rials	
ALE.37	Camí de can Cortès	
ALE.38	Camí (àmbit del Fondo de Rials)	
ALE.39	Camí de Teià	13
ALE.40	Camí de Teià A (accés al dipòsit)	

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

ALE.41	Camí de Teià B (àmbit de rials)	
ALE.42	Camí de ca l'Arrau	
ALE.43	Camí (accés a una finca privada)	
ALE.44	Camí (sender)	
ALE.45	Camí de la Serra de Teià	14
ALE.46	Camí (accés a una finca privada)	
ALE.47	Camí del Turó de les Monges	
ALE.48	Camí de can Roura	
ALE.49	Camí de cal Mallorquí	
ALE.50	Camí de cal Music	
ALE.51	Camí de la Camàndula	
ALE.52	Camí del Turó del Galzeran	3M

(1) Els codis acompanyats de les lletres M i D corresponen a camins que formen part del Pla de prevenció d'incendis municipal; el codi GR correspon als senders de gran recorregut; els codis numèrics corresponen a l'Inventari de camins d'interès territorial del Maresme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 342. Tipus de protecció

Segons el tipus de protecció física, les unitats catalogades individualment, o dins d'un conjunt urbanístic, se subdivideixen en les modalitats següents:

a. Integral: és la que protegeix els béns catalogats de més valor històric i cultural i afecta la totalitat del bé catalogat, preservant-ne les característiques que remarquen la seva singularitat. És el nivell de protecció màxima, de conformitat amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

b. Volumètrica: és la unitat sobre la qual la protecció no s'aplica sobre una de les parts, tals com façanes, coberta o estructura.

c. De façana: és la unitat on la protecció recau, principalment, sobre les façanes, en tota la seva alçada.

d. D'implantació: és la unitat on la protecció recau en la conservació de l'estructura del cos principal, de la tipologia i del tipus d'implantació en el territori, però que per la seva qualitat i/o pel seu grau de deteriorament no mereix una altra protecció, essent susceptible de certes transformacions, sempre que es mantinguin les característiques que la converteixen en fita d'identitat en el territori o en testimoni històric d'una manera de fer.

e. Tipològica: és la unitat que, formant part d'un conjunt urbanístic, no té protecció física, però sí que disposa d'una normativa per regular la seva transformació o la seva conservació, i per evitar la degradació i la pèrdua dels valors del conjunt urbanístic.

f. Paisatgística: és la que protegeix tant els valors naturals i ambientals del paisatge natural com les formes heretades del paisatge humanitzat, mantenint les condicions ambientals dels ecosistemes. Pel que fa a les formes d'intervenció admeses en els elements naturals protegits, caldrà ajustar-se al que disposen l'article 18 d'aquestes Normes urbanístiques i les disposicions específiques de cada fitxa de protecció. Tenen la consideració de Bé cultural de protecció, segons l'article 18 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

g. Arqueològica: és la que protegeix els béns mobles i els béns immobles de caràcter històric, per a l'estudi dels quals cal utilitzar metodologia arqueològica. En la tramitació de projectes d'obres o d'altres intervencions en solars que es trobin en les àrees delimitades com a jaciments arqueològics s'haurà d'obtenir, sens perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva segons la legislació urbanística, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons determinen la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

h. Documental: és l'element sobre el qual no es disposa la seva obligada conservació física, però s'estableixen determinats nivells de regulació normativa en relació amb la documentació i amb l'estudi sobre aquest bé, prèviament a qualsevol intervenció sobre aquest que comporti la seva desaparició.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 343. Entorn de protecció

1. És l'espai exterior adjacent a l'element protegit que, edificat o no, n'esdevé el marc natural. Esdevé objecte de protecció física (global o parcial), com si es tractés de la mateixa unitat.

2. En la normativa específica de les fitxes de protecció de cada element es concreten les delimitacions i les condicions de protecció de l'entorn. Els entorns quedaran grafiats en els plànols corresponents i en les fitxes de protecció.

   Per defecte, es defineix com a entorn de protecció un espai de 10 m al voltant de l'element catalogat, sempre que aquesta distància no es contradigui amb la fitxa corresponent i que no ho impedeixin les partions de propietat. Aquest entorn de protecció s'amplia a 25 m en les Zones d'interès arqueològic.

3. Amb caràcter general, s'estableix que les llicències d'obres i les propostes urbanístiques que afectin façanes o volumetries existents de finques contigües o confrontants a edificis protegits amb nivells total i parcial se sotmetran als informes municipals preceptius, amb l'objectiu de conservar, també en les noves edificacions, l'ambient de conjunt de manera que harmonitzi amb el medi en què estan situades, sens perjudici de la sol·licitud d'informe a la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona per als béns classificats com a Béns culturals d'interès nacional.

Article 344. Coherència urbanística i protecció

1. En el cas de dubte o de contradicció entre la regulació del Pla d'ordenació urbanística municipal amb els seus diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que suposi una major conservació i millora del patrimoni històric i artístic, des del punt de vista de l'interès públic.

2. Els possibles problemes d'incoherència entre la regulació urbanística zonal i la que resulta dels camps de protecció de la fitxa corresponent, així com els valors que puguin aparèixer amb posterioritat al Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella per un estudi més acurat del propi element o per raó de les excavacions realitzades, es resoldran mitjançant la corresponent modificació del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella o mitjançant la redacció d'un Pla especial concret.

3. En els casos en què l'element protegit superi l'edificabilitat que li correspon segons la zona urbanística, s'accepten el tipus edificatori i la volumetria corresponents als camps de protecció de la fitxa, encara que no coincideixin amb les condicions urbanístiques zonals del Pla d'ordenació urbanística municipal.

4. En els casos en què no s'hagi exhaurit el sostre assignat per la qualificació urbanística del planejament vigent, i quan el nivell de protecció o les característiques de l'element ho permetin, es podrà ampliar l'edificació o l'ocupació de la parcel·la fins al límit de sostre resultant de la regulació zonal, sempre que no s'incompleixi la regulació de protecció del bé, mitjançant la redacció d'un Pla especial que haurà de ser informat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona per als béns classificats com a Béns culturals d'interès nacional.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ TERCERA. EXECUCIÓ DEL CATÀLEG DEL PATRIMONI HISTÒRIC, ARTÍSTIC, CULTURAL I MEDIAMBIENTAL D'ALELLA

Article 345. Òrgan competent

Correspon a l'Ajuntament d'Alella la competència per a les accions següents:

a) Informar preceptivament la concessió de llicència d'obra i els canvis d'usos en les unitats de catàleg i en el seu entorn de protecció, tant en obres d'iniciativa pública com privada.

b) Informar preceptivament sobre noves catalogacions d'elements o sobre modificació de les actuals.

c) Control i inspecció de l'adequació de les obres executades objecte de llicència.

d) Aplicar el règim disciplinari.

e) Instar l'expropiació de béns catalogats quan concorrin circumstàncies que la legitimin.

f) Col·laborar amb les entitats públiques i privades que duguin a terme activitats coincidents amb l'acció municipal de protecció i de difusió, i amb els propietaris dels béns catalogats.

g) Establir mecanismes de cooperació i d'ajut econòmic als propietaris de béns catalogats, i les mesures de foment i de compensació en cada cas.

h) La competència per autoritzar els canvis d'ús de monuments històrics, en aplicació de l'article 36 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, correspon a la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, en virtut del que estableix l'article 2.1.c del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

Article 346. Formes d'intervenció en el patrimoni arquitectònic i etnològic

Pel que fa al patrimoni arquitectònic i etnològic, es detallen les formes d'intervenció següents:

1. Conservació o manteniment: és la intervenció física que té per finalitat impedir la degradació de l'element, mantenint-lo en condicions de salubritat, de seguretat i d'ornat, sense alterar-ne l'estructura, ni la distribució, ni modificar-ne els valors constructius o morfològics.

   La conservació serà entesa, com a mínim, en els termes definits pel Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, sens perjudici del que disposa l'article 25 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

   La conservació s'entendrà en els termes mínims següents:

   - Seguretat: a més a més de la seguretat vers la via pública, s'han de mantenir les condicions d'estabilitat estructural i d'accés a l'element.

   - Salubritat: és el compliment de les normes higièniques mínimes, d'acord amb l'estructuració funcional de l'element.

   - Agençament públic: és la conservació, en la manera adequada, dels elements estilístics, decoratius i/o funcionals de l'obra original.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. Consolidació: és la intervenció física que té per finalitat restablir o reforçar la resistència o la solidesa dels elements, generalment estructurals, sense alterar els valors de l'element, mantenint-lo en condicions bàsiques d'ús. Se n'hauran de garantir, com a mínim, l'estabilitat estructural i l'estanqueïtat.

3. Restauració: és la intervenció física que té per objectiu la recuperació dels valors més significatius i originals, tot respectant les estratificacions històriques. Té per objecte preservar la memòria arquitectònica o arqueològica de l'element mitjançant operacions tècniques d'alliberament, de neteja, de sanejament, de anastilosi, de reforç estructural, de reintegració, i d'innovació tècnica, quan la funcionalitat de l'edifici ho requereixi.

   No s'admet la reconstrucció imitativa. La restauració no podrà executar-se sense comptar amb el suport de l'anàlisi de testimonis gràfics o documentals de les parts que s'han de restituir.

4. Realçament: és la intervenció física que millora l'acabament i l'aspecte estètic de l'element, mitjançant la neteja, la pintura, o les petites reparacions que deixin ben palès el seu valor, sens perjudici de les determinacions expressades en l'àmbit de protecció afectat.

   En aquests tipus d'obres es tindran en compte les preexistències, pel que fa a la textura i al cromatisme. En el seu defecte, s'aplicaran criteris per analogia amb altres elements similars.

5. Reforma o reestructuració: és la intervenció física que modifica l'estructura formal, funcional o portant d'un edifici, per tal de reordenar-la i d'adaptar-la a noves necessitats estètiques o funcionals.

   S'anomena rehabilitació quan es tracta de la reestructuració d'un espai, per tal de condicionar-lo per ser novament utilitzat.

6. Reutilització: és la intervenció executada amb l'objectiu d'adequar, de millorar o d'actualitzar les condicions higièniques, de seguretat o de confort d'un edifici, destinat a un ús diferent del que tenia originàriament.

7. Restitució: és la intervenció física que, de la mateixa manera que en la restauració, intenta la reparació dels elements degradats d'un edifici, basant-se en una reinterpretació creativa i conceptual. Hi pot haver canvi d'ús o no. Correspon als casos en què l'avançat estat de deteriorament i la manca d'elements o de documents d'anàlisi no permetrian establir una veritable justificació històrica de la intervenció, i hi predominen els criteris estètics i de relació amb l'entorn, sobre els històrics.

8. Renovació: correspon a les obres de millora de les condicions d'habitabilitat d'un element o d'alguna de les seves parts, que impliquen la substitució o la modernització de les seves instal·lacions i, si escau, la redistribució del seu espai interior, sense modificar-ne les característiques morfològiques.

9. Ampliació: és la intervenció física per la qual s'incrementa la superfície o el volum construït en una parcel·la, sense modificar o sobrepassar la coberta, sempre que es compleixi el següent:

   - Que es respectin les parts protegides.

   - Que es compleixin les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal, o la consideració específica que per a cada cas estableixi el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

   - Que les ampliacions s'adaptin a l'edifici existent pel que fa a la volumetria, a la formalització de façanes, a les textures, als materials o al cromatisme.

10. Addició: és la intervenció física destinada a augmentar el volum amb modificació de coberta.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

11. Substitució: correspon a les obres que tenen per finalitat l'enderroc d'una edificació o d'una part de l'edificació, una vegada s'hagi documentat prèviament i exhaustivament, i en el mateix sòl que ocupava, construint una de nova planta que ha de tenir en compte les característiques morfològiques indicades en les fitxes corresponents.

12. Nova planta: és la intervenció consistent en l'edificació en solars buits, o resultants de demolicions, dins de les peces considerades com a grups d'edificacions, en les quals s'han de tenir en compte les característiques morfològiques indicades en les fitxes corresponents.

13. Trasllat o desplaçament: és l'actuació que permet relocalitzar elements o part d'elements que, pel seu interès, cal conservar. El trasllat dels Béns culturals d'interès nacional ha de ser autoritzat per la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona. Els Béns culturals d'interès local no poden ser desplaçats, llevat del cas que siguin descatalogats d'acord amb el procediment preceptiu.

14. Enderroc o demolició: és la intervenció física que suposa la desaparició total o parcial de l'edificació en els casos permesos, d'acord amb el procediment establert en aquestes Normes urbanístiques. Prèviament, es farà un aixecament fotogràfic i planimètric de l'element.

    A l'efecte de l'article 110 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, es consideren obres d'adaptació les de conservació, de consolidació i de restauració.

    A l'efecte de sol·licitar subvencions o ajuts als diferents organismes crediticis, totes les formes d'intervenció, excepte l'ampliació, l'addició, la substitució, la nova planta, el trasllat i l'enderroc, seran enteses com a obres de rehabilitació.

    Les formes d'intervenció en els béns del patrimoni arquitectònic i etnològic, segons els diferents nivells de protecció, es regulen en el títol segon. *Disposicions particulars sobre els béns del patrimoni arquitectònic i etnològic*, del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella. Específicament, les intervencions en els monuments històrics també hauran de respectar els criteris que estableix l'article 35 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Article 347. Preceptivitat

Les formes d'actuació, de conservació i de consolidació seran preceptives a tots els elements catalogats i es consideren permeses i opcionals les formes de restauració i de reutilització.

Les iniciatives que comportin diverses formes d'actuació no poden suposar alteracions substancials del valor cultural dels elements.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 348. Formes d'intervenció en el patrimoni mediambiental (arbrats, camins i entorns de protecció)

Pel que fa al patrimoni mediambiental, es detallen les formes d'intervenció següents:

1. Conservació: és la intervenció que té per finalitat impedir la degradació de l'element, mantenint-ne les condicions originals, sense alterar-ne els valors.

2. Restauració: és la intervenció física que pretén el manteniment d'un element del patrimoni mediambiental, mitjançant la reparació de parts o de components malmesos.

3. Rehabilitació: és la intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, o la reposició de les parts o de les condicions del medi natural, amb el manteniment de les seves característiques tipològiques.

4. Restitució: és la intervenció física consistent en la neteja, el sanejament, la repoblació i la renovació d'una zona, per restituir-ne la coherència d'acord amb unes característiques paisatgístiques bàsiques comunes.

   Com a norma general, s'aplica a tots els béns del patrimoni natural el següent:

   - No es podrà realitzar cap intervenció que pugui alterar significativament la morfologia del terreny ni la vegetació autòctona.

   - No es podrà realitzar cap actuació a l'espai físic que ocupen els arbres i les arbredes ni al seu entorn que en pugui modificar l'estat actual o comprometre'n la viabilitat. A aquest efecte, s'estableix amb caràcter general un perímetre de seguretat mínim de la projecció de la capçada al terra més 5 m.

   - No es podrà realizar cap actuació que suposi un obstacle per al manteniment de les vistes panoràmiques actuals.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 349. Formes d'intervenció en els jaciments arqueològics en Zones d'interès arqueològic, o en Àrees d'expectativa arqueològica

1. Abans de realitzar qualsevol tipus d'obres o d'altres intervencions en solars o en edificacions que es trobin en Zones d'interès arqueològic, o en Àrees d'expectativa arqueològica s'haurà d'obtenir, sens perjudici de la llicència municipal que sigui preceptiva segons la legislació urbanística, l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons determinen la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

2. Qualsevol afectació del subsòl en aquests àmbits restarà condicionada a la realització d'una intervenció arqueològica. Per a l'obtenció de la llicència d'obres caldrà acreditar la resolució del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, autoritzant aquesta intervenció arqueològica. La intervenció arqueològica haurà de consistir inicialment en un seguiment dels moviments de terres i/o en la realització de sondejos informatius previs. En funció dels resultats i de l'afectació del projecte constructiu a les possibles restes, s'hauran de dur a terme les actuacions d'excavació i de documentació arqueològica segons la normativa vigent i les directrius que estableixin el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya i els tècnics municipals. El projecte d'obres restarà condicionat als resultats arqueològics obtinguts i a la resolució sobre el tractament de les restes arqueològiques que emeti el Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb la normativa vigent.

3. En el cas de localització de restes en l'entorn immediat a l'àrea delimitada com a Zona d'interès arqueològic, o Àrea d'expectativa arqueològica, que són orientatives en motiu del desconeixement dels límits del jaciment arqueològic, s'aplicarà en el subsòl afectat la mateixa protecció i els mateixos condicionants en les actuacions. Les intervencions arqueològiques que s'hi hagin de realitzar seran considerades de caràcter preventiu segons la normativa vigent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 350. Formes d'intervenció en els elements de protecció documental

1. En qualsevol projecte que prevegi l'afectació de les unitats catalogades caldrà l'estudi de possibles alternatives que permetin la seva conservació. Seran prevalents aquelles propostes que garanteixin la no afectació i el manteniment dels elements protegits.

2. En el supòsit que l'afectació de les unitats catalogades es consideri inevitable, sigui parcialment o totalment, la llicència d'obres restarà condicionada al lliurament d'un estudi històric i arquitectònic que reculli el conjunt de característiques de l'element. Aquest estudi haurà d'incloure la documentació següent:

   - La identificació de l'element dins del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

   - La descripció de la seva ubicació, de les seves característiques físiques, tals com arquitectura, aparells constructius, dimensions, etc, dels possibles elements estructurals que incorpori (decoratius, de la llar, dipòsits, bancs, etc), i de les possibles referències històriques.

   - Una memòria descriptiva i constructiva de l'element a enderrocar, amb justificació expressa de l'enderroc.

   - Un reportatge fotogràfic en color detallat i complet de l'element, incloent-hi visions de conjunt i de detall, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.

   - Uns plànols detallats, a escales 1:50 o 1:100, de la planta, de l'alçat i de la secció de l'element, i amb detalls constructius i ornamentals, si escau.

   - Uns plànols de situació, a escales 1:5.000 i 1:1.000. La finalitat d'aquest estudi és salvaguardar els valors culturals de la unitat protegida.

3. L'abatiment d'alguna part o de la totalitat de l'element inventariat només podrà ser autoritzat previ informe favorable de la Comissió Territorial del Patrimoni Cultural de Barcelona o dels serveis tècnics municipals, un cop constatada l'amenaça de ruïna irreversible o acreditada la inviabilitat física de la seva conservació, sens perjudici de les responsabilitats que es puguin exigir i que poden arribar a la reposició del bé.

   En la petició de la corresponent llicència s'exigirà tot allò descrit en l'apartat anterior, a més a més d'una relació d'elements constructius d'interès aprofitables, que seran reutilitzats en el nou element o passaran a propietat municipal, en el cas que no puguin ser reutilitzats de manera adient.

   En tot cas, aquest estudi haurà de ser realitzat per professionals en patrimoni i mitjançant l'aplicació de la metodologia escaient per a cada element, que pot incloure els sistemes de documentació i de registre emprats per l'arqueologia.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ QUARTA. LLICÈNCIES D'OBRES I D'ACTIVITATS

Article 351. Actes subjectes a llicència d'obres i a autorització ambiental

Les llicències d'obres o les autoritzacions ambientals que afectin elements del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella se subjectaran a les prescripcions generals i a les específiques del Pla d'ordenació urbanística municipal i d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 352. Sol·licitud de llicència d'obres i d'autorització ambiental

1. Els projectes d'intervenció sobre tots els elements edificats que formen part del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella i que no corresponguin a actuacions menors de manteniment aniran acompanyats, independentment del projecte tècnic corresponent, de la documentació següent:

   - Una memòria justificativa de les obres a realitzar, d'acord amb la tipificació establerta en els articles 16, 18 i 19 d'aquestes Normes urbanístiques, que expressi el següent:

     a) Les condicions a què estan sotmeses les intervencions definides en la fitxa corresponent de l'element.

     b) El caràcter necessari, proposat o voluntari de la intervenció.

     c) L'ús que afectarà la intervenció.

     d) La justificació expressa del compliment de les normes expressades a la fitxa.

   - Una descripció de l'estat actual de l'element, que expressi el següent:

     a) L'estat de conservació de l'element catalogat.

     b) L'estat de l'entorn.

     c) L'ús actual.

   - Una descripció de la intervenció que es proposa, que expressi el següent:

     a) Una memòria constructiva.

     b) L'estat de càrrega dels elements i dels estintolaments, quan afecti elements estructurals.

     c) Els materials, les textures, els colors o els elements vegetals a utilitzar.

     d) Les mesures específiques en relació amb aquestes Normes urbanístiques i amb la fitxa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

   - Un plànol de situació a escala 1:200 i un aixecament planimètric complet a escala 1:50 de l'edificació en plantes, en alçats i en seccions, tant generals de conjunt com de detall de les diferents parts diferenciades que la componen, així com detalls constructius a escala 1:20 dels diferents elements significatius que figurin en els àmbits de protecció, amb la finalitat de permetre'n la plena comprensió i la possible reconstrucció total o parcial, si escau.

   - Un reportatge fotogràfic detallat i complet sobre la totalitat de l'edificació, amb visions de conjunt i de detall dels diferents elements que la componen, tant de la formalització exterior com dels espais interiors.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Un estudi historiogràfic complet de l'element i, si cal, arqueològic, botànic o paisatgístic, amb la identificació de la major informació possible sobre el seu origen o construcció, els agents que hi van intervenir i les modificacions o les ampliacions més significatives que hagi experimentat en la seva història.

Article 353. Aprovació de les actuacions

1. L'acte de concessió de llicència municipal és un acte reglat que té caràcter municipal. Com a mesura prèvia a l'atorgament de la llicència d'obres i, per tal d'assegurar la protecció del patrimoni cultural constituït pels elements que pertanyen al Catàleg del 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, que es detalla tot seguit:

   - Béns culturals d'interès nacional: la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, d'acord amb l'article 34 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, referent a autorització d'obres.

   - Béns culturals d'interès local: la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta Comissió no s'hagi constituït. Correspon a la Comissió Territorial de 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'article 17.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

   - Béns culturals de protecció: la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona, o els serveis tècnics municipals, en el cas que aquesta Comissió no s'hagi constituït.

   - Zones d'interès arqueològic: la Direcció General del Patrimoni Cultural del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya. Servei d'Arqueològica i Paleontologia.

   La Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona pot emetre els informes i atendre les consultes que l'Ajuntament d'Alella li formuli en relació amb el patrimoni arquitectònic, arqueològic i paleontològic, en virtut del que estableix l'article 2.1.k del Decret 276/2005, de 27 de desembre, de les comissions territorials del patrimoni cultural.

2. Les obres menors podran obtenir llicència municipal, sense l'informe previ de les comissions corresponents, si compleixen allò que estableix el títol II d'aquestes Normes urbanístiques. Llevat del cas dels béns amb categoria de Béns culturals d'interès nacional incoat o declarat, que hauran de ser sempre informats i, si escau, aprovats per la Comissió Territorial de Patrimoni Cultural de Barcelona.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

SECCIÓ CINQUENA. MESURES DE FOMENT I DE SUPORT FINANCER

Article 354. Ajuts i exempcions fiscals

1. La realització d'obres o de treballs en edificis o en béns catalogats gaudiran de les exempcions que es prevegin en les ordenances fiscals municipals.

2. Els immobles catalogats o integrants d'un conjunt protegit, sempre que la seva catalogació doni lloc a una disminució de les seves rendes o a un increment de les seves despeses de conservació, gaudiran d'exempció de les exaccions municipals que gravin directament la propietat, en les modalitats i en les condicions que s'estableixin en les ordenances fiscals municipals.

Article 355. Col·laboració entre l'Ajuntament d'Alella i els particulars

1. L'Ajuntament d'Alella podrà establir mesures de foment i d'ajut per tal de garantir la conservació i la restauració dels béns immobles de propietat privada inclosos en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, tal com s'indica tot seguit:

   - La col·laboració en l'execució d'obres d'embelliment o de millora dels edificis o dels ambients catalogats, quan siguin degudament justificades, i en la mesura i en l'ordre que permetin els plans municipals d'inversions en aquest sector.

   - La concessió d'ajudes a aquells usuaris que es vegin obligats a l'execució d'obres d'adequació en els edificis catalogats, o en els adjacents o els propers, quan les obres esmentades excedeixin del deure de conservació, i siguin d'interès públic reconegut.

   - La prestació d'assessorament tècnic i artístic per a l'elaboració i l'execució de projectes d'obres i d'urbanització que tendeixin a la protecció i a la millora dels elements catalogats.

   - Les exempcions i la bonificació dels impostos i de les taxes municipals que graven directament la propietat, l'ús o les activitats mercantils i industrials i l'execució d'obres, amb les modalitats i les condicions que s'estableixin a les ordenances fiscals respectives, dins dels límits que permeti la legislació vigent.

2. Paral·lelament a les mesures previstes a l'apartat anterior, l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb el seu pressupost i amb les seves possibilitats, podrà adoptar mesures de foment i d'actuació econòmica positiva.

3. L'Ajuntament d'Alella podrà establir ajuts econòmics en forma de subvencions, a les intervencions d'iniciativa privada, tal com s'indica tot seguit:

   - L'Ajuntament d'Alella podrà atorgar subvencions als costos de projecte i d'obra quan el seu especial interès públic ho requereixi.

   - L'Ajuntament d'Alella, atès l'interès públic, podrà promoure projectes tècnics i d'execució sobre elements catalogats d'especial interès, amb acord previ amb els seus propietaris.

4. Les parts implicades, tant la pública com la privada, poden establir convenis urbanístics que regulin les intervencions i el seu abast, l'ús públic o l'ús semipúblic, les cessions d'immobles, els llocs o els paratges a temps indefinit o a temps parcial.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 356. Intervenció de l'Ajuntament d'Alella en les actuacions dels particulars

1. L'Ajuntament d'Alella podrà ordenar l'execució d'obres de conservació, de consolidació i/o d'adaptació d'activitat als propietaris d'elements catalogats i dels seus entorns, quan el seu estat o ús posi en perill la permanència o la integritat de l'element catalogat. En aquest cas, les obres s'executaran a costa dels propietaris, d'acord amb l'article 197 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

2. Si els que són obligats no executen les obligacions a què fa referència l'apartat 1 d'aquest article, l'Ajuntament d'Alella pot fer-ne l'execució subsidiària, a càrrec dels obligats, d'acord amb l'article 67.2 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

SECCIÓ SISENA. DRETS O DEURES DE LA PROPIETAT

Article 357. Drets de la propietat

1. Els propietaris o els usuaris legítims de béns catalogats poden sol·licitar la cooperació econòmica i tècnica de l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb els termes establerts en els articles 24 i 25 d'aquestes Normes urbanístiques, que la donarà, dins de les seves possibilitats pressupostàries, en les condicions següents:

   a) Fixant les garanties oportunes per evitar l'especulació.

   b) Complint el deure de conservació establert per la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

2. Per obtenir els ajuts oficials a què es refereix aquest article caldrà que les obres s'executin directament o sota supervisió i control de l'Ajuntament d'Alella.

   En tot cas, l'ajut municipal es limitarà a la part d'obra que sigui objecte de protecció i que reuneixi les condicions exigides.

Article 358. Deures legals d'ús, de conservació i de rehabilitació

1. Els propietaris de tota classe de terrenys i de construccions hauran de destinar-los a usos que no resultin incompatibles amb el planejament, i mantenir-los en condicions de seguretat, de salubritat i d'agençament públic. Queden subjectes al compliment de les normes sobre protecció del mediambient, sobre patrimoni arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana.

2. Aquells referents al deure de conservació, d'acord amb l'article 21 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 359. Deures de preservació, de manteniment i d'estudi científic

D'acord amb l'article 25 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, són els següents:

1. Els propietaris, els titulars d'altres drets reals i els posseïdors de Béns culturals d'interès nacional o de béns catalogats els han de preservar i de mantenir per assegurar la integritat del seu valor cultural. L'ús a què es destinin aquests béns ha de garantir-ne sempre la conservació.

2. Els Béns culturals d'interès nacional i els béns catalogats no poden ser destruïts.

3. Els propietaris, els titulars de drets reals o els posseïdors dels Béns culturals d'interès nacional o dels béns catalogats han de permetre l'accés dels especialistes als béns esmentats, per tal que puguin estudiar-los i catalogar-los convenientment, d'acord amb l'article 30.1 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Article 360. Declaració de ruïna

1. No podrà tramitar-se cap expedient de declaració de ruïna de construccions catalogades.

2. En el cas que en construccions catalogades es donessin les circumstàncies que comportarien la declaració de ruïna, el propietari dolós o negligent restarà obligat a la seva reconstrucció total.

3. L'incompliment per part del particular de l'obligació de reconstruir, en el termini que fixi l'Administració, legitimarà l'Ajuntament d'Alella a expropiar-lo.

SECCIÓ SETENA. ADQUISICIONS I EXPROPIACIONS

Article 361. Adquisicions

1. D'acord amb les possibilitats financeres i amb subjecció a les previsions del programa d'actuació, l'Ajuntament d'Alella podrà adquirir els edificis catalogats que siguin alienats voluntàriament pels seus propietaris.

2. En els supòsits de béns catalogats en el nivell de protecció integral, l'Ajuntament d'Alella interessarà del Govern Autonòmic l'exercici al seu favor dels drets que estableixen l'article 81 de la Llei d'expropiació forçosa, i els articles 97 i 100 del seu Reglament, així com l'establiment contractual o l'exercici dels drets, quan la Llei d'expropiació forçosa ho autoritzi, dels drets de tempteig i de retracte sobre l'edifici o sobre el bé catalogat.

Article 362. Expropiacions

1. L'Ajuntament d'Alella, sens perjudici d'adoptar les mesures que siguin escaients, podrà expropiar els edificis, els fragments i els elements arquitectònics catalogats, en els casos següents:

   - Quan així es prevegi expressament en el Pla d'ordenació urbanística municipal.

   - Quan els propietaris no realitzin les obres d'adaptació requerides per plans, per normes o per projectes de caràcter històric o artístic, d'acord amb el que preveu l'article 110 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Quan estiguin en perill de destrucció o de deteriorament, en els termes i en les circumstàncies indicats en aquestes Normes urbanístiques.

- Quan, en els immobles declarats d'interès nacional, s'incompleixin els deures de conservació, de preservació, de manteniment i de protecció que estableix l'article 67.4 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

2. També podran expropiar-se els immobles que impedeixin la contemplació dels Béns culturals d'interès nacional, que constitueixin causa de risc o de qualsevol perjudici per a aquests béns, o que puguin destruir o desmerèixer la bellesa o la seguretat dels conjunts d'interès històric i artístic.

Article 363. Dret de tempteig i de retracte

En el supòsit que el propietari o el titular de drets reals sobre béns culturals catalogats com a Béns culturals d'interès local tingui la voluntat de posar-los a la venda, haurà de notificar fefaentment a l'Ajuntament d'Alella la seva intenció de transmetre els béns o els drets en qüestió, amb indicació precisa del preu, de les condicions de la transmissió i de la identitat de l'adquirent, per tal que l'Ajuntament d'Alella pugui exercir, si escau, el dret de tempteig i de retracte que li correspon, o facilitar-ne les possibles reutilitzacions a la iniciativa privada. Aquest dret no és aplicable als immobles integrants de conjunts urbans que no estiguin catalogats individualment, ni als immobles inclosos en entorns de protecció.

SECCIÓ VUITENA. RÈGIM DISCIPLINARI

Article 364. Infraccions

1. Tota actuació que contravingui la normativa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella es considerarà infracció administrativa, sens perjudici de les responsabilitats penals que es puguin derivar de les conductes tipificades al títol XVI del Codi Penal.

2. Les infraccions seran sancionades prèvia tramitació del procediment corresponent amb audiència de l'interessat, amb multes, dins de la quantia autoritzada per la legislació vigent.

Article 365. Règim sancionador

El règim sancionador aplicable és l'establert pels articles 71 i següents de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català i, en allò que calgui, l'establert pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i per altra legislació sectorial d'aplicació.

L'Ajuntament d'Alella és competent per resoldre expedients sancionadors per l'incompliment de la normativa del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, sens perjudici de la potestat d'altres òrgans de l'Administració per incoar expedients sancionadors, o per iniciar procediments penals dins de les seves competències.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 366. Responsables de les infraccions

1. En el cas de realització d'obres prohibides són el propietari o l'arrendatari, si escau, el constructor i els tècnics facultatius de l'obra.

2. En el cas de negligència en la conservació són el propietari o l'usuari que ha de conservar l'element.

3. En el cas de modificació d'ús o d'ampliacions incompatibles són el propietari o l'usuari de l'immoble.

4. En altres casos no especificats s'establirà el que determina l'article 72 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

Article 367. Reparació de danys causats

L'Ajuntament d'Alella ha d'ordenar a les persones o a les institucions responsables, sens perjudici de la sanció que correspongui, la reparació dels danys causats il·lícitament en els béns protegits mitjançant ordres executives de reparació, de reposició, de reconstrucció o d'enderrocament, o mitjançant les que siguin necessàries per restituir el bé al seu estat anterior, d'acord amb l'article 68 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català. En el cas dels danys produïts en Béns culturals d'interès nacional, aquestes mesures han de ser adoptades per la Generalitat de Catalunya.

Article 368. Classificació de les sancions

1. L'incompliment de les obligacions establertes per aquestes Normes urbanístiques té la consideració d'infracció administrativa, llevat que constitueixi delicte. Les infraccions es classifiquen en lleus, en greus i en molt greus, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

2. Les infraccions administratives en matèria de patrimoni cultural són sancionades, si els danys causats al patrimoni cultural poden ser valorats econòmicament, amb una multa d'entre una vegada i quatre vegades el valor dels danys causats. D'altra banda, s'apliquen les sancions legals vigents en el moment de l'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal que, d'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, són les següents:

   - Per a les infraccions lleus, una multa de fins a 6.010,12 euros.

   - Per a les infraccions greus, una multa d'entre 6.010,12 euros i 210.354,24 euros.

   - Per a les infraccions molt greus, una multa d'entre 210.354,24 euros i 901.518,16 euros.

3. La quantia de les sancions fixades per l'apartat 1 d'aquest article es gradua de conformitat amb el següent:

   a) La reincidència.

   b) El dany causat al patrimoni cultural.

   c) La utilització de mitjans tècnics en les intervencions arqueològiques il·legals.

Article 369. Comís de materials i d'estris

L'Ajuntament d'Alella pot acordar, com a sanció accessòria, el comís dels materials i dels estris emprats en l'activitat il·lícita, d'acord amb l'article 74 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 370. Prescripció de les infraccions

Les infraccions administratives a què es refereix la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català prescriuen als cinc anys d'haver-se comès, llevat de les de caràcter molt greu, que prescriuen als deu anys d'haver-se comès.

Article 371. Termini de resolució dels expedients sancionadors

El termini per a la resolució dels expedients sancionadors per les infraccions és d'un any.

CAPÍTOL 2. DISPOSICIONS PARTICULARS SOBRE EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ETNOLÒGIC

Article 372. Objecte

Els objectius d'aquest títol referit als elements catalogats són els següents:

a) Definir i determinar els immobles i les parts dels elements que s'han de preservar.

b) Definir i determinar les propostes d'actuació a realitzar en els elements catalogats.

c) Establir, si escau, les restriccions d'ordenació i/o d'ús per a ells establertes.

Article 373. Àmbits de protecció

1. Els àmbits de protecció fan referència a aquells immobles i a aquelles parts dels elements catalogats que són objecte de protecció per la seva significació tipològica, històrica o artística.

2. Es determinen els dos àmbits generals de protecció següents:

   a) Àmbit exterior.

   b) Àmbit interior.

3. En relació amb la protecció es precisen i es defineixen els conceptes següents:

   a) Àmbit exterior:

   - Formalització arquitectònica: està determinada per la composició general i pel conjunt d'elements constructius i ornamentals que constitueixen el llenguatge arquitectònic del bé catalogat.

   - Volum general: constitueix la geometria espacial de l'element, és a dir, els seus límits físics exteriors.

   - Volum: és la capacitat d'espai dins d'uns límits físics determinats.

   - Contenidor: és el límit físic exterior de l'element. Comprèn les façanes, els tancaments laterals i la coberta.

   - Coberta: és la superfície de cobriment superior de l'element, amb la seva morfologia, els seus materials i el seu cromatisme.

   - Façana: és el parament vertical que limita el volum exterior de l'element i que dóna a un espai obert.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Material: és la naturalesa física de les matèries utilitzades per als diferents components d'un element.

- Textura: és la qualitat dels acabaments superficials, resultat dels materials emprats i del tipus de treball executat a les diferents parts d'un element.

- Cromatisme: és el color i el to dels materials, i el tractament o el procediment artístic emprat.

- Pati o jardí: és l'espai no edificat, amb arbrat o sense, situat al voltant de l'element o, en el cas d'un edifici entre mitgeres, a la part posterior.

b) Àmbit Interior:

- Interior: és l'espai d'ús comunitari (vestíbul, escala), i l'estança que conserva els trets espacials i artístiques originals, tals com pintures murals, sostres, paviments, etc.

- Distribució: és l'expressió del programa de l'edifici, reflectida en la composició arquitectònica en planta i en secció.

- Estructura funcional: fa referència a la composició arquitectònica en planta i en secció de l'element, i a la distribució horitzontal i vertical.

- Estructura portant: és l'element constructiu necessari per garantir l'estabilitat de l'element.

Article 374. Règim general de les actuacions

1. En els elements catalogats es podran realitzar obres i/o treballs, segons les definicions que estableixen els articles 16, 18 i 19 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, i les fitxes individuals corresponents, sempre que compleixin el següent:

   - Que no s'alteri l'aspecte de les parts protegides, segons els àmbits de protecció definits en les fitxes.

   - Que s'apliquin les tècniques constructives tradicionals emprades en la construcció original de l'element.

   - Que s'utilitzin materials, textures i colors, d'acord amb les preexistències de l'element original.

2. En els casos excepcionals es permetran modificacions puntuals de les parts protegides, sempre que es justifiquin expressament per la seva necessitat en funció de la conservació, de la rehabilitació o de la reutilització de l'edifici, o en funció d'anàlisis històriques o arqueològiques de l'element, que s'hauran de justificar documentalment.

3. Llevat dels casos descrits en l'article 20 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, les unitats catalogades individualment no podran ser enderrocades o desmuntades totalment o parcialment. En el cas que es concedeixi el permís d'enderroc total i parcial d'un element protegit, aquesta llicència anirà condicionada a la reconstrucció o a la restauració, complint el següent:

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

a) Les condicions i les garanties imposades a la llicència, així com l'obligació de reconstrucció o de restauració de l'edifici o d'elements menors, els terminis d'execució i l'afectació del bé al patrimoni cultural hauran de ser inscrits per nota marginal o per anotació registral de la finca en qüestió, com a càrrega o com a afectació urbanística singular.

b) Si el propietari o el promotor de l'obra no complís els terminis o les condicions assenyalades, l'Ajuntament d'Alella quedarà legitimat per expropiar el solar i el bé afectat, després de requerir en forma el compliment, i d'acord amb l'edificabilitat que li venia atorgada per la seva condició d'element catalogat. En el cas d'expropiació, l'Ajuntament d'Alella haurà de completar la reconstrucció o la restauració de l'element, d'acord amb la llicència atorgada.

c) Els treballs d'enderroc total o parcial de béns catalogats, i de reconstrucció o de restauració es faran sota la inspecció dels serveis tècnics municipals. L'Ajuntament d'Alella podrà acordar, en el curs dels treballs, la suspensió temporal i/o la modificació del projecte, sobre la base de la variació de les circumstàncies que justifiqui el canvi de criteris.

Article 375. Propostes d'actuació

1. Per a cada element catalogat s'indica, a la seva fitxa, el tipus d'actuació proposat, segons les definicions que estableixen els articles 16, 18 i 19 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

2. Les propostes d'actuació fan referència a aquelles obres que, un cop garantida la permanència del bé catalogat, siguin aconsellables per tal de millorar les característiques actuals de l'immoble i del seu entorn.

   També comprèn les intervencions encaminades a adaptar o a condicionar l'edifici a noves activitats, és a dir, a la seva reutilització, o a intervencions per adaptar els edificis a les noves normatives funcionals.

3. Aquestes propostes d'actuació tenen caràcter optatiu.

Article 376. Actuacions sobre l'ús i les activitats o les instal·lacions

1. En els elements relacionats en aquest títol es podran autoritzar usos i activitats que siguin compatibles amb el seu àmbit de protecció o amb les característiques funcionals.

2. Podran realitzar-se aquelles obres que, sense suposar demèrit en l'edifici o en l'element, possibilitin l'adaptació, el condicionament o la reutilització per a usos, activitats o instal·lacions que siguin compatibles amb les seves característiques, i que facilitin la seva conservació.

3. Els expedients de llicències d'activitats en edificis o en elements d'interès, de nova planta o d'ampliació, de traspàs o de modificació, hauran de contenir documentació especial que justifiqui que l'activitat no afecta els nivells protegits o les característiques físiques i funcionals.

4. D'acord amb l'article 36 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, referent a l'autorització dels canvis d'ús, els canvis d'ús d'un Bé cultural d'interès nacional han de ser autoritzats pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, amb un informe de l'Ajuntament d'Alella, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 377. Consideracions sobre l'ús o l'autorització ambiental

1. En els elements catalogats s'admet qualsevol activitat o ús permès pel Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella per a la seva qualificació urbanística, sempre que no s'hagi especificat alguna restricció a la fitxa corresponent.

2. L'Ajuntament d'Alella podrà obligar els propietaris dels elements catalogats en desús a donar informació, en la qual es justificarà aquesta situació i s'indicarà l'estat de conservació de l'element.

3. La necessitat d'un canvi d'ús o d'una ampliació d'usos s'haurà de fer en conjunció amb una intervenció de restauració, en els termes assenyalats en l'article 16.3 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 378. Actuacions sobre edificacions

A més a més del que s'especifiqui a les fitxes del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella, en el cas de manca de concreció de la fitxa individual s'han de respectar els criteris indicatius següents:

- Parament de façana: segons el que estableix l'article 56.1 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Mitgera: quan hagin de quedar mitgeres totalment o parcialment al descobert, es tractaran amb els materials i els colors permesos a les façanes.

- Color: segons el que estableix l'article 57 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Ràfec, encerclament i motllura: segons el que estableix l'article 56.2 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Balcó: segons el que estableix l'article 53 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Fusteria i portam: serà de fusta pintada o d'alumini lacat mat, amb el color originari. La forma i el repartiment dels fulls serà igual que el de les fusteries originals de l'edifici. Els vidres de les finestres, de la balconera, de les galeries i de les portes seran obligatòriament transparents o rentats a l'àcid. En el cas de vitralls emplomats es restauraran els originals. En botigues i en locals comercials el tancament de seguretat es farà amb portes metàl·liques pintades amb un únic color. En portes de garatge seran de fusta massissa llisa, o encadellades amb lames horitzontals o de planxa d'acer llis o gravat. En ambdós casos es pintaran amb esmalt mat.

- Reixa de la finestra: es restauraran les existents o es reposaran iguals que les originals, quan es tingui coneixement de com eren.

- Baixant: en la restauració o en la reposició de baixants s'admet la col·locació de peces ceràmiques (tipus gerrer), tubs de coure, de zenc negre i de fosa.

- Persiana: les persianes podran ser enrotllables amb corda, o de llibret de fusta pintada, sempre que existeixin o que hagin existit originàriament a l'edifici. En obrir-les, han de quedar dins del forat de la finestra sense sobresortir del pla de façana, o s'han d'abatre sobre el pla de façana en una amplada no superior a 40 cm. També podran ser enrotllables amb guia, de fusta per pintar o d'alumini, sempre que el bombo o el caixó no s'acusi en la façana.

- Xemeneia: preferentment, s'utilitzaran les xemeneies originals de l'edifici. En el cas que no en tingui o que en necessiti una en una situació que faci impossible aquesta utilització, la part visible a l'exterior serà de tub cilíndric metàl·lic pintat al foc i el barret serà de forma cilíndrica, de diàmetre no superior a 20 cm més que el diàmetre del tub.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

- Coberta i coronament: segons el que estableixen els articles 55 i 56 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Publicitat i rètols: segons el que estableix l'article 58 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Antena: segons el que estableix l'article 59 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Aparell de condicionament climàtic i altres: segons el que estableix l'article 59 d'aquestes Normes urbanístiques.

- Cablejat i altres instal·lacions: segons el que estableix l'article 60 d'aquestes Normes urbanístiques.

Article 379. Consideracions sobre l'entorn

1. Es regiran pels criteris de protecció de les visuals predominants de l'element protegit i, si escau, de l'arbrat que l'envolta, així com de la unitat visual del conjunt.

2. En els entorns de les masies en zona no urbanitzable s'aplicaran les formes d'actuació corresponents al nivell de protecció natural i paisatgístic.

3. Els edificis que formen part de l'entorn d'un edifici protegit s'ajustaran, en alçada, en composició, en color, en material i en textura, a l'element catalogat.

4. Els entorns de les unitats catalogades resten subjectes a les mateixes limitacions dels elements protegits individualitzats amb els règims de protecció corresponents. La delimitació d'un entorn porta implícits els deures de conservació i de restauració.

5. Per dur a terme les formes d'intervenció en el patrimoni arquitectònic i etnològic següents: 11. *Substitució*; 12. *Nova planta*; 13. *Trasllat o desplaçament*; i 14. *Enderroc o demolició*, definides en l'article 15 de la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català, sobre aquests entorns, caldrà abans realitzar un estudi que haurà d'obtenir el vistiplau municipal.

Article 380. Actuacions sobre places i carrers amb elements protegits

1. En els projectes de pavimentació o de repavimentació, i en els projectes d'instal·lacions urbanes i en les obres parcials de millora o de nova instal·lació, es tendirà progressivament a la substitució de les actuals xarxes aèries per conduccions soterrades o, en els casos justificats, adossades a les façanes, amb els criteris següents:

   - En els projectes d'urbanització es deixaran previstos els canals registrables corresponents per a les instal·lacions soterrades.

   - En els projectes d'edificació es deixarà prevista una canalització encastada o vista, coincidint amb el primer forjat o per sota de la línia de balcons, on es puguin allotjar les conduccions tècniques. En els recorreguts verticals se situaran seguint la línia mitgera de separació d'edificacions. En qualsevol cas, aquestes instal·lacions en façana no perjudicaran els valors estètics de l'edifici ni implicaran la destrucció total o parcial d'elements arquitectònics, com ara cornises, línies d'imposta, obertures o peces escultòriques.

   - Les conduccions que quedin vistes es pintaran amb colors adients al cromatisme de la façana, llevat de les de zenc, de coure o de ceràmica, que podran deixar-se amb el seu color.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. La situació dels elements de la il·luminació viària, com ara els fanals adherits a la façana o penjats, respectaran al màxim la composició i la visualització de l'edificació, especialment en els edificis catalogats, en els inventariats i en els conjunts arquitectònics.

3. El disseny del mobiliari urbà tindrà un caràcter homogeni amb l'espai urbà en el qual s'inscriu l'element.

4. La situació de la senyalització, de la retolació de carrers, dels plafons informatius, etc de la trama viària respectarà al màxim la composició i la visualització de l'edificació.

5. La retolació i la numeració de carrers es realitzarà mitjançant una única placa, adherida en quatre punts, per tal de perjudicar el mínim possible el revestiment de la façana. Les plaques se situaran respectant al màxim la composició de la façana.

Article 381. Edificacions existents

1. En les llicències d'enderroc i d'obra nova, ja siguin parcials o totals, s'adjuntarà informació gràfica de l'edificació existent, podent l'Ajuntament d'Alella, d'acord amb aquestes condicions estètiques, exigir el manteniment de determinats elements arquitectònics, tals com ràfecs, límits, muntants i ampits de portes i de finestres, que siguin definidors de la construcció del lloc.

2. És obligatòria la conservació integral de l'estructura i de la decoració de la planta baixa, sempre que sigui originària i d'interès arquitectònic. Quan es projecti la remodelació o el canvi d'ús dels locals situats a la planta baixa, haurà de restituir-se la imatge unitària de les obertures al carrer, amb tots els seus elements arquitectònics i decoratius.

3. Aquestes actuacions hauran d'assegurar una rehabilitació de qualitat i de grau elevat, així com la millora i l'actualització de l'edifici, i una posada en valor dels elements artístics i arquitectònics dels espais comuns i de les façanes.

4. En els voladissos, en els cossos o en els elements sortints, respecte del pla de façana, així com en els forats i en els elements decoratius, es mantindrà la composició de l'edifici existent.

5. En el cas de remunta de façanes, la cornisa o els elements de coronament de l'edifici preexistent, quan sigui original o quan posseeixi un valor arquitectònic o artístic intrínsec, seran desplaçats i adaptats al nou coronament de la façana remuntada, llevat d'aquelles circumstàncies en què, per construir una part essencial en la composició de l'edifici, haurà de conservar-se com a recolzament de la nova intervenció.

Article 382. Edificacions de nova planta

Les noves construccions que es realitzin a menys de 5 m de la façana de qualsevol edifici inclòs en el Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella justificaran expressament la integració arquitectònica i, a tal efecte, adjuntaran un alçat conjunt en què aparegui amb el bé catalogat.

Article 383. Balcons

Es restauraran els balcons existents amb els mateixos materials de lloses i de baranes que tenien originàriament.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 384. Alçada reguladora

Les alçades reguladores màximes són les que estableixen el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, i cadascuna de les fitxes del Catàleg del patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental d'Alella.

Article 385. Cobertes

1. Podran ser planes (terrats) o inclinades (teulades). En ambdós casos, els acabaments seran de material ceràmic, és a dir, maó o teula àrab, plana o vidrada, segons les preexistències.

2. Els elements tècnics de les instal·lacions, de les lluernes i de les claraboies se separaran del pla de la façana una distància igual a la seva alçada i, com a mínim, 3 m.

3. Per sobre dels terrats només podran situar-se les caixes d'escala, les cambres de màquines d'ascensors, els aparells de climatització i, en general, els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, que se separaran dels plans de façana una distància igual a l'alçada del cos afegit i, com a mínim, 3 m.

4. En els edificis amb cobertes inclinades, la instal·lació d'aparells de diversos tipus es farà en llocs adients i especials, com ara en celoberts o, en el seu defecte, en façanes secundàries.

Article 386. Materials i elements constructius

1. Coberta i parament de la façana davantera:

   En edificis amb paraments de pedra natural es conservarà aquest material. En edificis amb façanes revestides es realitzaran arrebossats i pintats o estucats amb pigments naturals. En el pla de façana i dins de les obertures de la planta baixa s'admeten revestiments de pedra natural, sempre que estiguin en harmonia amb el conjunt.

   a) Materials recomanats:

      - Aplacat de pedra natural buixardada, flamejada o deixada de serra.

      - Arrebossat pintat, arrebossat o estuc.

      - Fusteria de fusta pintada, o d'alumini lacat mat d'un únic color.

      - Coberta de teula àrab de color tradicional, o teula plana o vidrada, segons les preexistències.

      - Coberta plana amb tractament ceràmic, de maó o similar.

      - Persiana de llibret i enrotllable de corda.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

b) Materials no admesos:

- Totxo vist.
- Aplacat ceràmic com a revestiment bàsic.
- Arrebossat vist amb morter *portland* sense pintar.
- Pavè vitri o similar.
- Imitació de pedra.
- Mur cortina.
- Acabaments de façana en tons estridents.
- Pissarra.
- Teula de color negre.
- Fusteria d'alumini en color plata i/o or.
- Fibrociment.
- Envà pluvial, com a tractament de les parets mitgeres.

2. Ràfec, encerclament, motllura i altres elements en plans diferents del general de façana:

- Es restauraran els existents amb el tractament original. En el cas que siguin revestits, ho podran ser amb arrebossat pintat o estucat amb pigments naturals.
- Els ràfecs es formaran per la volada successiva d'elements ceràmics sobreposats en alçada que, en el cas de quedar vistos, només podran ser maons massissos manuals i peces ceràmiques i, en el cas d'anar revestits, ho hauran de ser amb un dels materials autoritzats. També poden ser de pedra natural tallada.

Article 387. Color

1. El color serà l'original i, si no es pot trobar, s'admetrà la gamma dels ocres, dels terrosos i dels beixos als materials bàsics que determinen l'homogeneïtat de la façana, i a d'altres que puguin establir un diàleg cromàtic amb els colors dels edificis preexistents. Expressament, no s'admeten com a color de tractament generalitzat, els següents: el negre; les tonalitats bàsiques, tals com el blau, el vermell i el groc, excepte en els casos molt justificats per consideracions plàstiques. Els detalls, les veles i els rètols podran ser de color lliure, mentre mantinguin la integració cromàtica en el conjunt de la façana.

2. Els projectes d'intervenció hauran de contenir una proposta gràfica de colors de les façanes dins de les gammes referides.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Article 388. Rètols, tendals i marquesines en edificis protegits

1. Els rètols anunciadors d'activitats que es realitzin a l'edifici es col·locaran en els forats arquitectònics i, quan això no sigui possible, es podran col·locar amb lletres o amb símbols retallats sobreposats a les façanes, o sobre fons transparents. La col·locació d'aquests elements serà objecte de llicència municipal.

2. En el cas que estiguin col·locats als forats arquitectònics quedaran reculats respecte del pla de façana un mínim de 8 cm i hauran de deixar, com a mínim, un pas lliure de 2,10 m d'alçada.

3. Quan es col·loquin sobre la façana la seva longitud total no podrà superar l'amplada del forat arquitectònic.

4. Si els rètols anunciadors es col·loquen en una altra posició no podran excedir de la mida màxima de 50 cm x 50 cm i se situaran a una alçada entre 1,60 m i 2,20 m.

5. No s'admeten els rètols amb il·luminació incorporada (tipus capsa). Per a la il·luminació des de l'exterior dels rètols només s'admet la solució amb dos focus, com a màxim, col·locats dins del forat arquitectònic i que no sobresurtin del pla de la façana.

6. En tots els casos queden prohibits els rètols tipus bandera, llevat de les farmàcies i dels caixers automàtics, que respectaran una alçada mínima de 2,50 m per sobre de la vorera.

7. Els rètols a la planta pis només s'autoritzaran quan responguin a l'ús comercial de la totalitat de l'edifici, o de la planta corresponent, i quan siguin aprovats segons un projecte específic.

8. No s'admet la col·locació de marquesines ni de tendals fixos.

9. S'admeten els tendals plegables que s'adeqüin a les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella.

Article 389. Antenes i aparells de refrigeració

És prohibit de col·locar antenes aparents a les façanes o a les cobertes dels béns catalogats. No s'admeten els aparells de condicionament climàtic o els similars visibles des de l'exterior de la via pública, encara que siguin mòbils.

Article 390. Instal·lacions urbanes

1. El criteri general és la tendència a fer desaparèixer les xarxes aèries per conduccions soterrades o encastades. Els registres i les capses de les companyies subministradores s'hauran de col·locar en llocs poc visibles i s'hauran de tractar com a elements de la façana pel que fa al color i al tractament.

2. No s'admetran cadiretes per sostenir els cables d'energia elèctrica, el cablejat de telèfon o qualsevol altre element per al subministrament dels serveis públics. Els cables i les caixes de connexions no es poden encastar en els paraments de façana. S'hauran de conduir per canals dissenyats a aquest efecte, encastats o semiencastats, i coincidents amb les motllures horitzontals. Els trams verticals que, justificadament, hagin d'anar vistos ho faran sobre una franja de 0,20 m, a partir de l'eix de la paret mitgera.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

2. AGENDA DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

L'Agenda del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella s'ha realitzat considerant que el Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella serà executiu a partir de l'any 2014, a l'efecte de la resta de documents sectorials vinculats al Pla d'ordenació urbanística municipal, tal com s'indica tot seguit:

POUM ALELLA AGENDA

POUM SECTORS I POLÍGONS	CODI	SÒL	QUINQUENNI 1					QUINQUENI 2					QUINQUENNI 3				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Sòl urbanitzable delimitat																	
La Serreta/El Pla	**SUdR 1**	90.745,00															
La Miralda	**SUdT 2**	112.660,00															
TOTAL		**203.405,00**															
Sòl urbà no consolidat. Polígons actuació																	
La Veïneta	**PAU 1**	1.444,00															
Mas Coll "finca Rifà"	**PAU 2**	3.520,00															
Mas Coll "Torrent Can Pufarré"	**PAU 3**	1.348,00															
Can Calderó	**PAU 4**	27.067,00															
Can Segura	**PAU 5**	3.655,00															
Camí Baix de Tiana	**PAU 6**	4.038,00															
Escola "El Pino"	**PAU 7**	8.791,00															
Carrer Ginebró	**PAU 8**	6.642,00															
Vallbona - Isidre Pòlit	**PAU 9**	272,00															
Urbanització Cal Vell	**PAU 10**	19.111,00															
Carrer Onofre Talavera	**PAU 11**	4.701,00															
Can Balcells	**PAU 12**	5.325,00															
TOTAL		**80.589,00**															
Sòl urbà no consolidat. Plans de millora																	
Torre del Governador - passeig Marià Estrada	**PMU 1**	30.800,00															
Accessos Can Comulada	**PMU 2**	19.220,00															
Crison - Can Bragulat - Can Viló	**PMU 3**	14.150,00															
Cal Xic, autobusos Font	**PMU 4**	1.105,00															
Can Teixidó	**PMU 5**	10.313,00															
Can Manyé	**PMU 6**	3.034,00															
La Gaietana i carrer Lleida (11d)	**PMU 7**	10.701,00															
Bentzinera i rentador	**PMU 8**	6.391,00															
Can Claudi i Rosaleda	**PMU 9**	12.670,00															
TOTAL		**108.384,00**															
Sòl no urbanitzable. Plans especials																	
Can Jonc	**PE 1**	64.850,00															
PE Cementiri	**PE 2**	15.487,00															
PE Camp de futbol	**PE 3**	21.335,00															
PE Alella Park	**PE 4**	1.848,00															
PE Font de la Salut	**PE 5**	3.815,00															
TOTAL		**107.335,00**															
TOTAL PE, POLÍGONS I SECTORS		**499.713,00**	**19 ACTUACIONS**					**14 ACTUACIONS**					**9 ACTUACIONS**				

LLEGENDA FASE DE PROJECTE FASE 1 FASE 2 ACTUACIÓ PÚBLICA

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

3. ACTUACIONS AÏLLADES DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL

El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, a més a més dels objectius i de la regulació dels sectors i dels polígons descrits als apartats anteriors, preveu un conjunt d'actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament d'Alella, que s'executaran pel sistema d'expropiació. Aquestes actuacions estan destinades a la millora de la qualitat del Sòl urbà i del Sòl no urbanitzable, són les relacionades seguidament i han estat valorades i incorporades a l'estudi de viabilitat econòmica del Pla d'ordenació urbanística municipal. Les actuacions aïllades esmentades són les següents:

CODI	PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (ACTUACIONS AÏLLADES)	SÒL
	Sòl urbà consolidat. Expropiació de viari	
Exp-1	Avinguda de Barcelona, núm. 54 (cantonada, mur i piscina)	45,75 m^2
Exp-2	Carrer de Cervantes, núm. 12 - carrer de la Farigola, núm. 1 (casa)	119,00 m^2
Exp-3	Carrer d'en Gurri, núm. 8 (jardí privat no edificable)	920,00 m^2
Exp-4	Prolongació final del carrer de l'Avet al Sòl no urbanitzable	91,00 m^2
	Sòl no urbanitzable. Expropiació de sistemes i/o forestal	
Exp-5	PE-2. Cementiri del Camí Baix de Tiana (sòl agrícola a sistemes)	15.487,00 m^2
Exp-6	PE-4. Accessos a Alella Parc (sòl agrícola a sistemes)	1.848,00 m^2

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

4. DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Tot seguit es reprodueix la relació de planejament aprovat durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987 al municipi d'Alella, el qual, a partir de la data d'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, quedarà derogat. La relació de planejament esmentada és la següent:

PLANEJAMENT QUE QUEDA DEROGAT UN COP APROVAT EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	DATA D'APROVACIÓ
Pla especial de la Serota	2.3.1983
Pla especial de la finca les Hortènsies	13.5.1987
Pla general d'ordenació d'Alella	13.7.1987
Pla especial can Balcells	14.10.1987
Pla especial de protecció del patrimoni i Modificació de l'equipament de la finca can Torras	13.7.1988
Pla especial de protecció del patrimoni de la finca can Pufarré	26.7.1988
Pla especial d'equipaments a la benzinera del km 1 de la carretera BP-5002	28.9.1988
Pla especial de la masia can Lleonart	21.12.1988
Pla especial de la finca a l'oest de can Codina	14.2.1989
Pla especial del Club de Tennis Sistres	15.11.1989
Pla especial de protecció del patrimoni a la parròquia de Sant Feliu	5.4.1990
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca cal Vegetalí	30.5.1990
Pla especial d'equipament esportiu a la zona de can Vera	19.9.1990
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca can Martí Gaza	22.1.1991
Pla parcial de la Serreta	23.1.1991
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca can Cinto	23.1.1991

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Pla especial de protecció del patrimoni a la finca del carrer de la Riera Fosca, núm. 41	13.3.1991
Pla especial de protecció a la finca les Quatre Torres	25.9.1991
Modificació del Pla general a la zona de ciutat-jardí i espai públic a can Magarola	22.1.1992
Modificació del Pla especial a la finca les Hortènsies	12.2.1992
Pla especial de protecció del patrimoni a la masia can Casals	4.3.1992
Bases d'elaboració del Polígon d'actuació urbanística a la Unitat d'actuació integrada número 1	9.4.1992
Modificació del Pla especial d'equipaments a la benzinera del km 1 de la carretera BP-5002	9.4.1992
Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni a l'equipament de la finca can Torres	27.5.1992
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca can Pujades, al carrer de Comas, núm. 4-6-8	25.11.1992
Pla especial de protecció del patrimoni a la Torre del Governador	8.12.1992
Pla especial d'equipaments a l'institut Borrell (15 plànols)	19.1.1993
Pla especial d'equipaments del col·legi de Santa Maria del Pi	24.3.1993
Modificació del Pla general per al canvi de qualificació del marge esquerre del carrer dels Roures	24.3.1993
Pla especial d'equipaments a la finca del carrer del Torrent Vallbona, núm. 75-79	19.5.1993
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca del carrer de l'Empedrat del Marxant, núm. 2	22.9.1993
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca del carrer de Calderó, núm. 2	3.11.1993
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca del carrer de Comas,núm. 24	17.11.1993
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca cal Baró	14.9.1994
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca can Jonc	9.3.1994

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Pla especial de protecció del patrimoni a la finca can Coll i entorn	9.3.1994
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca del carrer de Sant Josep, núm. 16	24.3.1994
Pla especial de protecció del patrimoni a la Torre del Governador	24.5.1994
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca del carrer de Sant Josep, núm. 24	24.5.1994
Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni i dels equipaments de can Torras	14.9.1994
Pla especial de protecció del patrimoni a la finca can Sors	10.5.1995
Modificació del Pla especial d'equipaments de la finca les Hortènsies	4.10.1995
Polígon d'actuació urbanística a la Unitat d'actuació integrada número 1	5.6.1996
Pla especial d'assignació d'usos i d'edificabilitat al camp de futbol del Club Esportiu Masnou	26.6.1996
Pla especial d'equipaments al carrer dels Germans Aymar Puig, cantonada amb el passeig del Doctor Homs	26.6.1996
Modificació del Pla general (articles 45.4, 76.9, 90.3, 90.5, 90.11, 103.9, 103.10 i 104.2)	9.4.1997
Modificació del Pla general a l'àmbit de can Bertran - can Vilana	5.11.1997
Text refós del Pla parcial de can Bertran - can Vilana	5.11.1997
Pla especial d'equipaments a l'Escola Hamelin 2	17.12.1997
Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni de can Pujades	17.12.1997
Pla especial de protecció del patrimoni històric, arquitectònic i ambiental	7.10.1998
Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni i dels equipaments de can Torras	17.2.1999
Modificació del Pla especial de protecció del patrimoni i dels equipaments de can Torras	17.11.1999

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Pla parcial de la Unitat d'actuació integrada número 1	20.9.2000
Modificació del Pla especial les Hortènsies	15.11.2000
Modificació del Pla especial can Pufarré	25.4.2001
Modificació del Pla general a l'àmbit de can Vera	14.2.2001
Modificació número 5 del Pla especial de les Hortènsies	23.5.2001
Modificació del Pla general de can Calderó	19.9.2001
Modificació del Pla general, dels usos i de les condicions de l'edifici en Sòl no urbanitzable (articles 125, 126 i 127)	17.10.2001
Modificació del Pla general del sistema general de comunicacions de les finques de la plaça de l'Església, núm. 5-6-7, i del carrer de Dom Bosco, núm. 7	12.12.2001
Pla especial dels establiments de concurrència pública de la Riera Fosca, al carrer de les Quatre Torres (nucli antic)	22.5.2002
Modificació del Pla general al carrer de la Vinya, núm. 16	17.7.2002
Modificació del Pla general, a l'article 50. *Edificació, sistemes i equipaments del nucli antic*	13.11.2002
Modificació del Pla especial de les Hortènsies	12.3.2003
Modificació del Pla especial del Club de Tennis Sistres	12.3.2003
Modificació del Pla especial de can Jonc	22.7.2003
Modificació del Pla general a l'àmbit de cal Doctor	9.4.2003
Pla parcial de cal Doctor	15.9.2004
Modificació puntual del Pla general d'ordenació referent al carrer de Pau Vila, núm. 5-11, a l'àmbit de la zona esportiva de can Vera	25.1.2006
Text refós de les Normes urbanístiques de planejament general	15.6.2005
Pla especial d'assignació d'usos a l'equipament esportiu de la zona de can Vera, al carrer de Pau Vila	25.5.2006

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

Pla especial d'ordenació volumètrica de la parcel·la 141. *Alella Parc*, al carrer de Salvador Dalí, núm. 1-3, i al carrer de Duran i Bas, núm. 13	2.6.2006
Modificació del Pla general a la zona 11 c, articles 96 bis-3, 96 bis-4 i 96 bis-8	22.6.2006
Modificació del Pla general a l'àmbit de can Calderó - can Serra	26.7.2006
Segona Modificació del Pla general a l'àmbit de cal Doctor	22.2.2007
Pla especial d'assignació d'usos al CEIP. La Serreta, entre el carrer de Núria, núm. 26-28, i el carrer de la Vinya, núm. 47-51	29.3.2007
Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana a l'àmbit de la Via de Gandesa, núm. 34, del carrer de Londres, núm. 11, i de can Segura	3.2.2009
Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de la finca situada al carrer del Torrent de Vallbona, núm. 53-67 (fàbrica de pintures) per a habitatges dotacionals	30.11.2010

Fonts: Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya i elaboració pròpia.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007

CVE-DOGC-A-14335063-2014

5. DISPOSICIÓ FINAL

Tot seguit es reprodueix la relació de planejament aprovat durant la vigència del Pla general d'ordenació de 1987 al municipi d'Alella, el qual, a partir de la data d'aprovació del Pla d'ordenació urbanística municipal d'Alella, mantindrà la seva vigència. La relació de planejament esmentada és la següent:

PLANEJAMENT QUE MANTÉ LA VIGÈNCIA UN COP APROVAT EL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL	DATA D'APROVACIÓ
Pla especial d'equipaments socioassistencials a la residència per a la gent gran, centre de dia i casal, al carrer de Catalunya, núm. 22-24	17.3.2010
Pla especial de can Damià	31.5.2013
Pla especial del Celler Alta Alella	1.4.2014

Fonts: Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya i elaboració pròpia.

ISSN 1988-298X http://www.gencat.cat/dogc DL B 38014-2007