



AJUNTAMENT D'ALELLA

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ  
URBANÍSTICA MUNICIPAL REFERENT A LES CONDICIONS  
D'ORDENACIÓ I EDIFICAICÓ EN ÀREES QUALIFICADES DE  
SISTEMES D'EQUIPAMENTS PÚBLICS I PRIVATS (CLAUS 5 I 7)  
I DE CIUTAT JARDÍ, SUBZONA INTENSIVA UNIFAMILIAR  
AÏLLADA (CLAU 13b<sub>1</sub>)**

**NOVEMBRE 2022**



ÍNDEX

|             |  |    |
|-------------|--|----|
| <b>I.</b>   | <b>MEMÒRIA</b> .....   | 3  |
| 1.1         | Planejament vigent:.....   | 3  |
| 1.2         | Objecte de la modificació puntual:.....  | 3  |
| 1.3         | Justificació de la modificació puntual: .....  | 3  |
| 1.4         | Iniciativa de la proposta i tramitació .....   | 6  |
| 1.5         | Suspensió de llicències. ....  | 7  |
| <b>II.</b>  | <b>NORMATIVA PROPOSADA</b> .....   | 8  |
| 2.1         | Condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de sistemes d'equipaments públics i privats (claus 5 i 7):.....            | 8  |
| 2.2         | Condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de "Ciutat jardí", subclau Intensiva unifamiliar aïllada (clau 13b1):..... | 13 |
| <b>III.</b> | <b>DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL: JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSÀRIA INCORPORACIÓ DELS SEGÜENTS DOCUMENTS</b> .....                           | 23 |
| 3.1         | Memòria social: .....  | 23 |
| 3.2         | Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica:<br>23   |    |
| 3.3         | Estudi d'avaluació de la mobilitat generada:.....  | 24 |
| 3.4         | Avaluació ambiental:.....  | 24 |
| 3.5         | Participació ciutadana:.....   | 26 |
| 3.6         | Agenda de l'actuació:.....   | 27 |



## I. MEMÒRIA

### 1.1 Planejament vigent:

El planejament urbanístic vigent és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (en endavant "POUM"), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de data 16 de juliol de 2014.

### 1.2 Objecte de la modificació puntual:

L'objecte de la present modificació puntual afecta a la regulació de les normes Urbanístiques del POUM d'Alella en relació a les condicions d'ordenació i edificació en àrees que el POUM qualifica com a sistemes d'equipaments, tant públics com privats, i a la subzona intensiva unifamiliar aïllada.

Així, l'aprovació definitiva de la modificació facultarà una utilització més racional de l'edificació possible subjecte, lògicament, a la resta de paràmetres urbanístics i al règim d'usos propis de cada àrea.

### 1.3 Justificació de la modificació puntual:

#### ***1.3.1 Condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de sistemes d'equipaments públics i privats (claus 5 i 7):***

En primer lloc, la present modificació respon a la necessitat d'introduir alguns ajustos en les condicions d'edificació dels equipaments públics i privats del municipi.

La conveniència i oportunitat d'aquesta modificació puntual ve donada per la voluntat municipal de flexibilitzar els paràmetres urbanístics actualment previstos al POUM amb la finalitat d'adequar les edificacions possibles als sòls qualificats com a sistemes a les exigències que poden plantejar la implantació de nous usos en aquests espais, fugint de la rigidesa de l'edificabilitat actualment prevista, així com eliminar restriccions innecessàries a les possibles ampliacions dels equipaments ja implantats.



Concretament, mitjançant la present modificació puntual es proposa eliminar el coeficient d'edificabilitat neta màxima que actualment preveu el quadre de l'apartat sisè de l'article 184 del POUM pels sistemes, tant públics com privats, ubicats en sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

Es considera que aquesta previsió és totalment innecessària i excessivament restrictiva i la seva eliminació no comporta una manca de regulació dels paràmetres urbanístics aplicables a dites àrees en la mesura en que, conforme el propi article 184 del POUM, les condicions d'implantació de cada equipament s'establiran mitjançant un pla especial -al qual s'hi haurà d'adaptar el posterior projecte d'edificació- que en determinarà la seva ordenació.

Així mateix, el referit pla especial garantirà que les edificacions ubicades en àrees qualificades de sistemes d'equipaments s'ajustin a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en el qual s'inscriuen així com a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

Per tant, la modificació puntual proposada no comporta un increment de l'edificabilitat assignada a les àrees qualificades com a equipaments, sinó que únicament, n'elimina l'índex previst actualment al POUM. Així l'edificabilitat serà indicada al pla especial que es redacti per implantar cada equipament en qüestió, tenint en compte les necessitats funcionals i de l'entorn, podent ser, fins i tot, menor a l'establerta actualment.

Adicionalment, cal tenir en compte que l'actual quadre de l'apartat sisè de l'article 184 del POUM es configura com un llistat "*numerus clausus*" de manera que els futurs equipaments municipals que resultin de futures transformacions del sòl del municipi no es trobarien inclosos en el referit llistat i, per tant, aquests no tindrien una determinada edificabilitat neta màxima fixada pel planejament, essent aquesta determinada, com s'ha referit anteriorment, pel pla especial que s'aprovés als efectes de la implantació de l'equipament corresponent.

Així, amb la modificació puntual proposada, es pretén eliminar aquesta diferència de tracte entre els equipaments del municipi existents a la data d'aprovació definitiva del POUM-respecte els quals s'estableix una edificabilitat neta màxima- i aquells incorporats amb posterioritat, -



respecte dels quals no existeix cap previsió respecte al referit paràmetre- sotmetent-los en ambdós casos a l'aprovació d'un pla especial que en reguli l'ordenació.

Els motius exposats han portat a prendre la decisió que seria convenient per a l'interès públic portar a terme la present modificació de POUM, la qual en cap cas respon a una problemàtica individual del municipi, doncs com s'ha dit, la modificació proposada afecta tant als equipaments públics com privats. És més, cal fer constar que a la data d'aprovació inicial d'aquest document no existeix cap la pla especial d'iniciativa privada en tramitació.

***1.3.2 Condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de "Ciutat Jardí", subzona intensiva unifamiliar aïllada (clau 13b1):***

En segon terme, la present modificació puntual respon a la necessitat de reconsiderar les condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de "Ciutat Jardí", subzona intensiva unifamiliar aïllada (clau 13b1) i més concretament, pel que fa a les excepcions que actualment preveu el POUM per aquelles parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup> -existents o resultat d'agrupació- qualificades amb dita subclau en les que s'admet la implantació d'edificacions plurifamiliars a diferència de la resta de subclaus de la clau 13 "Ciutat Jardí" -amb excepció de la subclau 13a-, on únicament s'admet la implantació d'edificacions unifamiliars, siguin aïllades o agrupades.

Tot i que densificar zones de baixa densitat pot semblar, a priori, desitjable, no és menys cert que cal valorar també l'impacte que la implantació d'aquest tipus d'habitatge té en el seu entorn quan dita densificació es preveu sense cap criteri ni planificació.

En aquest sentit, les actuals excepcions previstes a l'article 238 del POUM per parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup> generen situacions no desitjades al municipi, doncs tenen un clar impacte en l'harmonia de l'entorn així com un clar efecte negatiu sobre les vistes i l'asolellament de les finques veïnes.

A tall d'exemple, mentre que el nombre màxim de plantes a tota la clau 13 és de PB+1, a les parcel·les de més de 1.200 m<sup>2</sup> de la subclau 13b1, la normativa actualment vigent del POUM permet la construcció d'edificis en PB+2 si aquests es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.



Així mateix, pel que fa a la densitat d'habitatge, el POUM actualment preveu, per a les parcel·les de la subclau 13b1, la possibilitat d'implantar, com a regla general, 1 habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la. No obstant, per aquelles parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup> es permet una densitat de 3 habitatges per cada 400 m<sup>2</sup> de sòl.

Doncs bé, l'aplicació d'aquests dos paràmetres evidència de manera clara els problemes que dites excepcions generen en aquest entorn, doncs mentre que en solars de 400m<sup>2</sup> es podran implantar 2 habitatges unifamiliars, en parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup> es podran implantar, cada 400m<sup>2</sup>, 3 habitatges plurifamiliars de PB+2, resultant un total de fins a 12 habitatges.

És evident que això suposa, sense entrar a valorar altres qüestions com l'impacte en la mobilitat i el medi ambient que la situació descrita podria generar, un clar impacte en l'harmonia de l'entorn d'aquestes àrees qualificades com a ciutat jardí on, com ja s'ha dit, i amb la única excepció de la clau 13a, solament es preveu la possibilitat d'implantar habitatges unifamiliars de PB+1.

Cal indicar, a més, que la pràctica ha demostrat que la possibilitat d'implementar habitatge plurifamiliar en aquestes àrees no s'ha materialitzat pràcticament mai, essent molt escassos els plans de millora urbana tramitats a aquests efectes des de l'aprovació del POUM. Així mateix, cal fer esment que a la data d'aprovació inicial d'aquest document no existeix cap pla de millora urbana en tramitació i, per tant, la mateixa no afecta a cap interès particular en concret. En aquest sentit, cal deixar clar que la present modificació puntual no afectarà a aquelles parcel·les amb el corresponent pla de millora urbana aprovat a la data d'aprovació inicial del present document.

#### **1.4 Iniciativa de la proposta i tramitació**

La present modificació puntual es redacta a iniciativa de l'Ajuntament de l'Ajuntament d'Alella.

El present document justificarà i raonarà la necessitat, oportunitat i conveniència de la iniciativa de la modificació, en relació dels interessos públics i privats concurrents.



De conformitat amb l'establert a l'article 6 del POUM i als articles 96 i 97 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (en endavant, "TRLUC"), el planejament urbanístic és susceptible de modificació.

En aquest sentit, s'entén per Modificació del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació de sòl preestablert.

En el supòsit que ens ocupa, i tal i com es justifica en el present document, l'abast de la Modificació Puntual no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament, d'acord amb l'article 95 del TRLUC i l'article 116 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC).

Així mateix, les modificacions proposades no suposen en cap cas un augment de sostre o densitat, ni cap transformació global d'usos.

### **1.5 Suspensió de llicències.**

Els articles 73 i 74 del TRLUC regulen la suspensió de l'atorgament de llicències i els seus terminis, desenvolupats als articles 102 i 103 del RLUC.

L'acord que suspèn l'atorgament de llicències preveu la possibilitat d'atorgar les fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat, en el cas que, per la naturalesa dels canvis proposats, no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada definitivament aprovat.

Com a conseqüència de tot allò exposat, en motiu de l'aprovació inicial de la present Modificació, s'ha de realitzar la suspensió de llicències en tot l'àmbit objecte d'aquesta Modificació.



## II. NORMATIVA PROPOSADA

Seguidament es transcriuen uns quadres comparatius dels articles amb dues columnes a on consta l'articulat vigent amb l'articulat proposat, destacant en vermell les modificacions objecte del present document.

### 2.1 Condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de sistemes d'equipaments públics i privats (claus 5 i 7):

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

Aquest article identifica el conjunt d'usos i les condicions d'edificació de cada equipament, públic i privat, ubicats en sòl urbà consolidat, sòl urbà no consolidat, sòl urbanitzable i sol no urbanitzable. La present modificació pretén eliminar la limitació de l'edificabilitat neta màxima inclosa al quadre de l'apartat sisè del citat precepte pels motius exposats a l'apartat 1.3 del present document al qual ens remetem als efectes d'evitar reiteracions innecessàries.

| Article 184 – VIGENT   | Article 184 – PROPOSAT   |
|--|--|
| <p><b>Article 184. Condicions d'ordenació i edificació.</b></p> <p>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.</p> <p>2. L'ordenació de les dotacions i d'equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. En el cas del sòl no urbanitzable, la regulació dels equipaments de manera individualitzada en cadascuna de les fitxes dels sectors o en el corresponent pla especial d'implantació.</p> <p>3. Les dotacions localitzades en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions</p> | <p><b>Article 184. Condicions d'ordenació i edificació.</b></p> <p>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.</p> <p>2. L'ordenació de les dotacions i d'equipaments s'estableix en la regulació dels sòls urbà i urbanitzable. En el cas del sòl no urbanitzable, la regulació dels equipaments de manera individualitzada en cadascuna de les fitxes dels sectors o en el corresponent pla especial d'implantació.</p> <p>3. Les dotacions localitzades en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions</p> |





|  |   |
|--|---|
| <p>d'edificació del seu entorn. En tot allò no establert en el present POUM, les noves condicions d'implantació de cada equipament s'establiran mitjançant un pla especial que determinarà l'ordenació i els usos diferents dels existents, a aquest pla especial s'hi haurà d'adaptar el posterior projecte d'edificació.</p> <p>4. Els equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva ordenació i assignació d'usos, el qual haurà de justificar la seva integració en l'entorn urbà.</p> <p>5. En el cas d'implantació o ampliació d'un mercat municipal, la superfície de venda màxima no superarà els 800 m2.</p> <p>6. El quadre següent estableix el conjunt d'usos i les condicions d'edificació de cada equipament en detall:</p> | <p>d'edificació del seu entorn. En tot allò no establert en el present POUM, les noves condicions d'implantació de cada equipament s'establiran mitjançant un pla especial que determinarà l'ordenació i els usos diferents dels existents, a aquest pla especial s'hi haurà d'adaptar el posterior projecte d'edificació.</p> <p>4. Els equipaments privats que s'autoritzin precisaran de la tramitació del corresponent pla especial per a la seva ordenació i assignació d'usos, el qual haurà de justificar la seva integració en l'entorn urbà.</p> <p>5. En el cas d'implantació o ampliació d'un mercat municipal, la superfície de venda màxima no superarà els 800 m2.</p> <p>6. El quadre següent estableix el conjunt d'usos <del>i les condicions d'edificació</del> de cada equipament en detall:</p> |
|--|---|

**QUADRE VIGENT:**

| Nom                                  | Emplaçament         | Clau urbanística                              | Superfície sòl    | Edificabilitat neta màxima m2/m2 | Usos admesos |   |
|--------------------------------------|---------------------|---|-------------------|----------------------------------|--------------|---|
| <b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS</b> |                     |   | <b>156.205,05</b> |                                  |              |   |
| <b>SÒL URBÀ</b>                      |                     |   | <b>85.299,76</b>  |                                  |              |   |
| 1                                    | Ajuntament          | Pl. de l'Ajuntament, 1                        | 5                 | 309,00                           | 3,92         | Administratiu                                       |
| 2                                    | Mercat - Biblioteca | Pl. de l'Ajuntament, 14 – Hort de la Rectoria | 5                 | 629,00                           | 0,60         | Públic/administratiu, cívic, - cultural, abastament |
| 3                                    | Escola Fabra        | Av. Ferran Fabra, 1                           | 5                 | 930,00                           | 1,22         | Educatiu, cívic-cultural, públic-administratiu      |
| 4                                    | Centre cívic        | Pl. de l'Ajuntament, 3                        | 5                 | 168,00                           | 3,00         | Educatiu, cívic-cultural, públic-administratiu      |
| 5                                    | Can Gaza            | Av. Sant Josep de Calasanç, 17-25             | 5                 | 3.011,00                         | 0,20         | Cívic-cultural                                      |
| 6                                    | CEIP Fabra          | Av. Del Bosquet, 1                            | 5                 | 11.357,00                        | 0,35         | Docent  |
| 7                                    | IES "El bosquet"    | Av. Del Bosquet, 7                            | 5                 | 12.100,00                        | 0,31         | Docent  |



## AJUNTAMENT D'ALELLA

|   |                            |                                   |   |                  |                    |   |
|---|----------------------------|-----------------------------------|---|------------------|--------------------|---|
| 8   | Llar d'infants Els Pinyons | Av. Del Bosquet, 5                | 5 | 1.796,30         | 0,28               | Docent                                      |
| 9   | Can Calderó                | Rbla. Àngel Guimerà, 66           | 5 | 1.471,28         | 0,61               | Cívic-cultural                              |
| 10  | Cal Doctor                 | C/Dr. Mas de Xaxars, 21           | 5 | 3.270,00         | 0,50               | Sense ús assignat                           |
| 11  | CAP                        | C/Dr. Mas de Xaxars, 28           | 5 | 720,00           | 1,00               | Sanitari assistencial, públic administratiu |
| 12  | Serveis Ajuntament         | Torrent Vallbona, 75              | 5 |                  |                    |   |
| 13  | Fàbrica de pintures        | Torrent Vallbona                  | 5 | 2.182,00         | 0,95               | Cívic-cultural                              |
| 14  | Can Lleonart               | Pl. Can Lleonart                  | 5 | 1.164,00         | 0,92               | Cívic-cultural                              |
| 15  | Poliesportiu La Vera       | Pg. Creu de Pedra, 29-31          | 5 | 4.079,00         | 1,00               | Esportiu                                    |
| 16  | Piscina                    | C/ Pau Vila, 5                    | 5 | 1.319,18         | 1,00               | Esportiu                                    |
| 17  | Cementiri- tanatori        | Camí Baix de Tiana, 1             | 5 | 2.960,00         | L'existent         | Funerari                                    |
| 18  | CEIP La Serreta            | C/ Núria, 28                      | 5 | 8.460,00         | 0,60               | Docent                                      |
| 19  | Escorxador                 | Pg. Marià Estrada, 8              | 5 | 1.160,00         | 0,30               | Públic-administratiu                        |
| 20  | Can Magarola               | Av. Sant Mateu – Riera Coma Clara | 5 | 15.841,00        | 0,10               | Cívic-cultural, públic-administratiu        |
| 21  | Vinya Testimonial          | Av. Sant Mateu – Riera Coma Clara | 5 | 5.995,00         | 0,00               | Cívic-cultural                              |
| 22  | Solar                      | C/ Charly Rivel, 5                | 5 | 598,00           | 1,00               | Cívic-cultural, esportiu                    |
| 23  | Pistes atletisme           | Camí del Mig, 31                  | 5 | 5.700,00         | 0,12               | Esportiu                                    |
| <b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (pendents cessió)</b> |                            |                                   |   | <b>11.432,00</b> |                    |   |
| 24  | Horts urbans Can Comulada  | Av. Bononat de Comalada           | 5 | 7.453,00         | 0,01               | Cívic-cultural                              |
| 25  | Can Viló                   | Riera Fosca, 16                   | 5 | 683,00           | Pla millora urbana | Pla millora urbana                          |
| 26  | La Gaietana                | Av. Teià, 6                       | 5 | 1.400,00         | Pla millora urbana | Pla millora urbana                          |
| 27  | Can Segura                 | C/ Via Gandesa, 34                | 5 | 1.896,00         | 0,40               | Serveis municipals                          |
| <b>SÒL URBANITZABLE</b>                         |                            |                                   |   | <b>36.562,00</b> |                    |   |
| 28  | La Serreta                 | C/ La Vinya                       | 5 | 2.789,00         | Pla parcial        | Sense ús                                    |
| 29  | Fontcada                   | Camí del Mig                      | 5 | 27.952,00        | Pla parcial        | Esportiu                                    |
| 30  | La Miralda                 | Carretera d'Alella                | 5 | 5.821,00         | Pla parcial        | Sense ús                                    |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b>                      |                            |                                   |   | <b>22.991,29</b> |                    |   |



# AJUNTAMENT D'ALELLA

|                                     |                                     |                                  |   |                  |              |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|------------------|--------------|---|
| 31                                  | Camp de futbol d'Alella             | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 5 | 6.035,29         | 724 m2       | Esportiu  |
| 32                                  | Zona d'equipaments riera Coma Clara | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 5 | 4.758,00         | Pla especial | Educatiu, socio-cultural, de serveis tècnics        |
| 33                                  | Cementiri                           | Camí Baix de Tiana               | 5 | 12.198,00        | Pla especial | Funerari  |
| <b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS PRIVAT</b> |                                     |                                  |   | <b>33.155,00</b> |              |   |
| <b>SÒL URBÀ</b>                     |                                     |                                  |   | <b>12.763,00</b> |              |   |
| 34                                  | Camp de futbol del Masnou           | Ctra. D'Alella                   | 7 | 9.819,00         | 0,12         | Esportiu  |
| 35                                  | Església Sant Feliu                 | Pl. De l'Església, 8             | 7 | 2.000,00         | 1,25         | Religiós i cultural                                 |
| 36                                  | Casal d'Alella                      | C/ Santa Madrona, 12             | 7 | 664,00           | 2,20         | Cívic-cultural                                      |
| 37                                  | Solar                               | C/ Santa Madrona, 14             | 7 | 280,00           | 2,20         | Cívic-cultural                                      |
| <b>SÒL NO URBANITZABLE</b>          |                                     |                                  |   | <b>20.392,00</b> |              |   |
| 38                                  | Tennis Carpol                       | Riera Coma Clara, 2              | 7 | 3.815,00         | 260 m2 màxim | Esportiu  |
| 39                                  | Zona d'equipaments riera Coma Clara | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 7 | 8.142,00         | Pla especial | Educatiu, socio-cultural, serveis tècnics, esportiu |
| 40                                  | Zona d'equipaments riera Coma Clara | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 7 | 8.435,00         | Pla especial | Educatiu, socio-cultural, serveis tècnics, esportiu |

## QUADRE PROPOSAT:

| Nom                                  | Emplaçament         | Clau urbanística                              | Superfície sòl    | Edificabilitat <del>nete</del> <del>màxima</del> m2/m2 | Usos admesos  |
|--------------------------------------|---------------------|---|-------------------|--|---|
| <b>SISTEMA D'EQUIPAMENTS PÚBLICS</b> |                     |   | <b>156.205,05</b> |  |   |
| <b>SÒL URBÀ</b>                      |                     |   | <b>85.299,76</b>  |  |   |
| 1                                    | Ajuntament          | Pl. de l'Ajuntament, 1                        | 5                 | 309,00   | <del>3,92</del> Administratiu                                       |
| 2                                    | Mercat - Biblioteca | Pl. de l'Ajuntament, 14 – Hort de la Rectoria | 5                 | 629,00   | <del>0,60</del> Públic/administratiu, cívic, - cultural, abastament |
| 3                                    | Escola Fabra        | Av. Ferran Fabra, 1                           | 5                 | 930,00   | <del>1,22</del> Educatiu, cívic-cultural, públic-administratiu      |
| 4                                    | Centre cívic        | Pl. de l'Ajuntament, 3                        | 5                 | 168,00   | <del>3,00</del> Educatiu, cívic-cultural, públic-administratiu      |
| 5                                    | Can Gaza            | Av. Sant Josep de Calasañç, 17-25             | 5                 | 3.011,00   | <del>0,20</del> Cívic-cultural                                      |
| 6                                    | CEIP Fabra          | Av. Del Bosquet, 1                            | 5                 | 11.357,00  | <del>0,35</del> Docent  |



# AJUNTAMENT D'ALELLA

|   |                            |                                   |   |                  |                               |   |
|---|----------------------------|-----------------------------------|---|------------------|-------------------------------|---|
| 7   | IES "El bosquet"           | Av. Del Bosquet, 7                | 5 | 12.100,00        | <del>0,31</del>               | Docent                                      |
| 8   | Llar d'infants Els Pinyons | Av. Del Bosquet, 5                | 5 | 1.796,30         | <del>0,28</del>               | Docent                                      |
| 9   | Can Calderó                | Rbla. Àngel Guimerà, 66           | 5 | 1.471,28         | <del>0,61</del>               | Cívic-cultural                              |
| 10  | Cal Doctor                 | C/Dr. Mas de Xaxars, 21           | 5 | 3.270,00         | <del>0,50</del>               | Sense ús assignat                           |
| 11  | CAP                        | C/Dr. Mas de Xaxars, 28           | 5 | 720,00           | <del>1,00</del>               | Sanitari assistencial, públic administratiu |
| 12  | Serveis Ajuntament         | Torrent Vallbona, 75              | 5 |                  |                               |   |
| 13  | Fàbrica de pintures        | Torrent Vallbona                  | 5 | 2.182,00         | <del>0,95</del>               | Cívic-cultural                              |
| 14  | Can Lleonart               | Pl. Can Lleonart                  | 5 | 1.164,00         | <del>0,92</del>               | Cívic-cultural                              |
| 15  | Poliesportiu La Vera       | Pg. Creu de Pedra, 29-31          | 5 | 4.079,00         | <del>1,00</del>               | Esportiu                                    |
| 16  | Piscina                    | C/ Pau Vila, 5                    | 5 | 1.319,18         | <del>1,00</del>               | Esportiu                                    |
| 17  | Cementiri- tanatori        | Camí Baix de Tiana, 1             | 5 | 2.960,00         | <del>L'existent</del>         | Funerari                                    |
| 18  | CEIP La Serreta            | C/ Núria, 28                      | 5 | 8.460,00         | <del>0,60</del>               | Docent                                      |
| 19  | Escorxador                 | Pg. Marià Estrada, 8              | 5 | 1.160,00         | <del>0,30</del>               | Públic-administratiu                        |
| 20  | Can Magarola               | Av. Sant Mateu – Riera Coma Clara | 5 | 15.841,00        | <del>0,10</del>               | Cívic-cultural, públic-administratiu        |
| 21  | Vinya Testimonial          | Av. Sant Mateu – Riera Coma Clara | 5 | 5.995,00         | <del>0,00</del>               | Cívic-cultural                              |
| 22  | Solar                      | C/ Charly Rivel, 5                | 5 | 598,00           | <del>1,00</del>               | Cívic-cultural, esportiu                    |
| 23  | Pistes atletisme           | Camí del Mig, 31                  | 5 | 5.700,00         | <del>0,12</del>               | Esportiu                                    |
| <b>SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (pendents cessió)</b> |                            |                                   |   | <b>11.432,00</b> |                               |   |
| 24  | Horts urbans Can Comulada  | Av. Bononat de Comalada           | 5 | 7.453,00         | <del>0,01</del>               | Cívic-cultural                              |
| 25  | Can Viló                   | Riera Fosca, 16                   | 5 | 683,00           | <del>Pla millora urbana</del> | Pla millora urbana                          |
| 26  | La Gaietana                | Av. Teià, 6                       | 5 | 1.400,00         | <del>Pla millora urbana</del> | Pla millora urbana                          |
| 27  | Can Segura                 | C/ Via Gandesa, 34                | 5 | 1.896,00         | <del>0,40</del>               | Serveis municipals                          |
| <b>SÒL URBANITZABLE</b>                         |                            |                                   |   | <b>36.562,00</b> |                               |   |
| 28  | La Serrreta                | C/ La Vinya                       | 5 | 2.789,00         | <del>Pla parcial</del>        | Sense ús                                    |
| 29  | Fontcada                   | Camí del Mig                      | 5 | 27.952,00        | <del>Pla parcial</del>        | Esportiu                                    |
| 30  | La Miralda                 | Carretera d'Alella                | 5 | 5.821,00         | <del>Pla parcial</del>        | Sense ús                                    |



| SÒL NO URBANITZABLE          |  | 22.991,29                        |   |           |                                       |   |
|------------------------------|--|----------------------------------|---|-----------|---------------------------------------|---|
| 31                           | Camp de futbol d'Alella                  | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 5 | 6.035,29  | <del>724 m2</del>                     | Esportiu  |
| 32                           | Zona d'equipaments riera Coma Clara      | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 5 | 4.758,00  | <del>Pla especial</del>               | Educatiu, socio-cultural, de serveis tècnics        |
| 33                           | Cementiri                                | Camí Baix de Tiana               | 5 | 12.198,00 | <del>Pla especial</del>               | Funerari  |
| SISTEMA D'EQUIPAMENTS PRIVAT |  | 33.155,00                        |   |           |                                       |   |
| SÒL URBÀ                     |  | 12.763,00                        |   |           |                                       |   |
| 34                           | Camp de futbol del Ctra. D'Alella Masnou |                                  | 7 | 9.819,00  | <del>0,12</del>                       | Esportiu  |
| 35                           | Església Sant Feliu                      | Pl. De l'Església, 8             | 7 | 2.000,00  | <del>1,25</del>                       | Religiós i cultural                                 |
| 36                           | Casal d'Alella                           | C/ Santa Madrona, 12             | 7 | 664,00    | <del>2,20</del>                       | Cívic-cultural                                      |
| 37                           | Solar                                    | C/ Santa Madrona, 14             | 7 | 280,00    | <del>2,20</del>                       | Cívic-cultural                                      |
| SÒL NO URBANITZABLE          |  | 20.392,00                        |   |           |                                       |   |
| 38                           | Tennis Carpol                            | Riera Coma Clara, 2              | 7 | 3.815,00  | <del>260 m2</del><br><del>màxim</del> | Esportiu  |
| 39                           | Zona d'equipaments riera Coma Clara      | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 7 | 8.142,00  | <del>Pla especial</del>               | Educatiu, socio-cultural, serveis tècnics, esportiu |
| 40                           | Zona d'equipaments riera Coma Clara      | Riera Coma Clara – Ctra. BP-5002 | 7 | 8.435,00  | <del>Pla especial</del>               | Educatiu, socio-cultural, serveis tècnics, esportiu |

## 2.2 Condicions d'ordenació i edificació en àrees qualificades de "Ciutat jardí", subclau Intensiva unifamiliar aïllada (clau 13b1):

Aquest article identifica el conjunt de condicions de les subzones de la clau 13 "Ciutat jardí" del POUM. La present modificació pretén eliminar aquelles excepcions actualment previstes per aquelles parcel·les superiors a 1.200 m2, existents o resultants d'agrupacions, classificades amb la clau 13b1 "intensiva unifamiliar aïllada" pels motius exposats a l'apartat 1.3 del present document.



| Article 238 – VIGENT  | Article 238 – PROPOSAT             |   |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
|---|------------------------------------|---|----------------------------|-------------|-------------------------------|---|-------------|--------------------------------|---|-------------|-----------------------------------|---|-------------|------------------------------------|---|-------------|-------------------------------|---|-------------|-------------------------------|---|---|--|----------------|----------------------------|-------------|-------------------------------|--|-------------|--------------------------------|---|-------------|-----------------------------------|---|-------------|------------------------------------|---|-------------|-------------------------------|---|-------------|-------------------------------|---|
| <p><b>Article 238. Condicions d'edificació.</b></p> <p>Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Ciutat jardí" clau 13 d'acord amb el model d'edificació aïllada referida a la parcel·la s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.</p> <p>Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Ciutat jardí" clau 13, referits a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:</p> <p><b>1. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:</b> Segons articles 87 i 88 Títol II</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th><u>Subzona</u></th><th><u>Edificabilitat neta</u></th></tr></thead><tbody><tr><td><b>13b1</b></td><td>Intensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl (1)</td></tr><tr><td><b>13b2</b></td><td>Intensiva unifamiliar agrupada</td><td>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)</td></tr><tr><td><b>13c1</b></td><td>Semiintensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl</td></tr><tr><td><b>13c2</b></td><td>Semiintensiva unifamiliar agrupada</td><td>0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)</td></tr><tr><td><b>13d1</b></td><td>Extensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl</td></tr><tr><td><b>13d2</b></td><td>Extensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl</td></tr></tbody></table> <p>(1) En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, existents o resultat d'agrupació, s'admet la implantació d'edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d'1,20 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl agrupada dins un sòl volum el qual ha de tenir front a un únic front de carrer tot respectant les separacions a partions regulades dins la subclau 13b1. Per la implantació caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana, el qual incorporarà les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment d'aprofitament que</p> |                                    | <u>Subzona</u>  | <u>Edificabilitat neta</u> | <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (1) | <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) | <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) | <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada | 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | <b>13d2</b> | Extensiva unifamiliar aïllada | 0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | <p><b>Article 238. Condicions d'edificació.</b></p> <p>Les condicions generals per a la implantació de l'edificació per a les diferents subzones "Ciutat jardí" clau 13 d'acord amb el model d'edificació aïllada referida a la parcel·la s'estableixen al capítol 3 del Títol II "Paràmetres comuns d'ordenació i d'ús", segons es detalla al paràgraf següent.</p> <p>Paràmetres particulars de regulació de l'edificació de cadascuna de les subzones, "Ciutat jardí" clau 13, referits a l'illa, a la parcel·la o a l'edificació, per a cada subclau urbanística del sòl urbà són els següents:</p> <p><b>1. Coeficient d'edificabilitat neta i edificabilitat màxima de parcel·la:</b> Segons articles 87 i 88 Títol II</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th><u>Subzona</u></th><th><u>Edificabilitat neta</u></th></tr></thead><tbody><tr><td><b>13b1</b></td><td>Intensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl <del>(1)</del></td></tr><tr><td><b>13b2</b></td><td>Intensiva unifamiliar agrupada</td><td>0,80 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)</td></tr><tr><td><b>13c1</b></td><td>Semiintensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl</td></tr><tr><td><b>13c2</b></td><td>Semiintensiva unifamiliar agrupada</td><td>0,60 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre)</td></tr><tr><td><b>13d1</b></td><td>Extensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,40 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl</td></tr><tr><td><b>13d2</b></td><td>Extensiva unifamiliar aïllada</td><td>0,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl</td></tr></tbody></table> <p><del>(1) En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, existents o resultat d'agrupació, s'admet la implantació d'edificació plurifamiliar amb una edificabilitat màxima d'1,20 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl agrupada dins un sòl volum el qual ha de tenir front a un únic front de carrer tot respectant les separacions a partions regulades dins la subclau 13b1. Per la implantació caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana, el qual incorporarà les càrregues urbanístiques corresponents a l'increment d'aprofitament que</del></p> |  | <u>Subzona</u> | <u>Edificabilitat neta</u> | <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl <del>(1)</del> | <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) | <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) | <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada | 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl | <b>13d2</b> | Extensiva unifamiliar aïllada | 0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl |
|   | <u>Subzona</u>                     | <u>Edificabilitat neta</u>                                      |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13b1</b>   | Intensiva unifamiliar aïllada      | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (1)                   |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13b2</b>   | Intensiva unifamiliar agrupada     | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13c1</b>   | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                       |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13c2</b>   | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13d1</b>   | Extensiva unifamiliar aïllada      | 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                       |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13d2</b>   | Extensiva unifamiliar aïllada      | 0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                       |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
|   | <u>Subzona</u>                     | <u>Edificabilitat neta</u>                                      |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13b1</b>   | Intensiva unifamiliar aïllada      | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl <del>(1)</del>        |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13b2</b>   | Intensiva unifamiliar agrupada     | 0,80 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13c1</b>   | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                       |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13c2</b>   | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl (30% reducció sostre) |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13d1</b>   | Extensiva unifamiliar aïllada      | 0,40 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                       |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |
| <b>13d2</b>   | Extensiva unifamiliar aïllada      | 0,20 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl                       |                            |             |                               |   |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |   |  |                |                            |             |                               |  |             |                                |   |             |                                   |   |             |                                    |   |             |                               |   |             |                               |   |



es produeixi en aplicació de la legislació urbanística vigent.

**2. Densitat neta màxima d'habitatges:** Segons article 90 Títol II.

|             | <u>Subzona</u>                     | <u>Densitat neta màxima d'habitatges</u> |
|-------------|------------------------------------|--|
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada      | 1 habitatge per parcel·la (1)            |
| <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada     | 1 habitatge per parcel·la agrupada       |
| <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 1 habitatge per parcel·la                |
| <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 1 habitatge per parcel·la agrupada       |
| <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada      | 1 habitatge per parcel·la                |
| <b>13d2</b> | Extensiva unifamiliar aïllada      | 1 habitatge per parcel·la                |

(1) S'admet 1 habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la. En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d'habitatges a 3 habitatges cada 400 m<sup>2</sup> de sòl, mitjançant la tramitació d'un PMU on l'edificabilitat s'haurà d'agrupar en un sòl volum alineat a un únic carrer.

**3. Ocupació màxima de parcel·la:** Segons article 91 Títol II.

|             | <u>Subzona</u>                     | <u>Ocupació màxima de parcel·la</u> |
|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada      | 40% (1)                             |
| <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada     | 40%                                 |
| <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 30%                                 |
| <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 30%                                 |

~~es produeixi en aplicació de la legislació urbanística vigent.~~

**2. Densitat neta màxima d'habitatges:** Segons article 90 Títol II.

|             | <u>Subzona</u>                     | <u>Densitat neta màxima d'habitatges</u> |
|-------------|------------------------------------|--|
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada      | 1 habitatge per parcel·la (1)            |
| <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada     | 1 habitatge per parcel·la agrupada       |
| <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 1 habitatge per parcel·la                |
| <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 1 habitatge per parcel·la agrupada       |
| <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada      | 1 habitatge per parcel·la                |
| <b>13d2</b> | Extensiva unifamiliar aïllada      | 1 habitatge per parcel·la                |

(1) S'admet 1 habitatge per cada 200 m<sup>2</sup> de parcel·la.

~~En parcel·les superiors a 1.200 m<sup>2</sup>, ja siguin existents o resultants d'agrupació de parcel·les inferiors, es pot incrementar la densitat d'habitatges a 3 habitatges cada 400 m<sup>2</sup> de sòl, mitjançant la tramitació d'un PMU on l'edificabilitat s'haurà d'agrupar en un sòl volum alineat a un únic carrer.~~

**3. Ocupació màxima de parcel·la:** Segons article 91 Títol II.

|             | <u>Subzona</u>                     | <u>Ocupació màxima de parcel·la</u> |
|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada      | 40% (1)                             |
| <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada     | 40%                                 |
| <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 30%                                 |
| <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 30%                                 |



|  |  |
|--|--|
| <p><b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada 20%</p> <p><b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada 10%</p> <p>(1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m<sup>2</sup> i/o longitud de façana menor a 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM es manté l'ocupació màxima del 40%.</p> <p><b>4. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:</b> Segons article 92 Títol II.</p> <p>A totes les subzones Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, piscines o elements auxiliars, a excepció de la 13d, en què la proporció serà del 80%. En els esglaonaments de parcel·la s'observarà la regulació sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.</p> <p>No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. Els projectes d'obres, han d'incorporar la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.</p> <p>Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.</p> <p>Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert, sempre i quan les tanques d'obra i opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per les tanques de parcel·la.</p> <p>La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l'adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.</p> | <p><b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada 20%</p> <p><b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada 10%</p> <p>(1) En parcel·les de superfície inferior a 400 m<sup>2</sup> i/o longitud de façana menor a 18 m, registrades abans de la data d'aprovació definitiva del POUM es manté l'ocupació màxima del 40%.</p> <p><b>4. Sòl de parcel·la lliure d'edificació:</b> Segons article 92 Títol II.</p> <p>A totes les subzones Es mantindrà amb vegetació i arbrat, com a mínim, el 60% del sòl lliure d'edificació, piscines o elements auxiliars, a excepció de la 13d, en què la proporció serà del 80%. En els esglaonaments de parcel·la s'observarà la regulació sobre adaptació topogràfica i moviments de terres.</p> <p>No es permet l'eliminació indiscriminada d'arbres existents. Els projectes d'obres, han d'incorporar la justificació detallada d'eliminació d'arbres i les mesures adoptades per la seva substitució o trasllat dins l'àmbit de la parcel·la.</p> <p>Les àrees lliures d'edificació seran destinades a jardí o pati, hi queden prohibides les construccions soterrades. No obstant això, s'autoritza la construcció de garatges en substitució de terres amb superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>, alçària de 3,50 metres i, en aquesta condició, sense obligació de separar-se de les partions ni dels carrers, i sempre que no sobresurti més de 0,60 metres sobre la rasant de la voravia quan estiguin per sota del nivell del carrer.</p> <p>Es permeten les instal·lacions esportives següents: piscines, pistes de tennis i pistes poliesportives a cel obert, sempre i quan les tanques d'obra i opaques de les instal·lacions no superin l'alçada admesa per les tanques de parcel·la.</p> <p>La cota d'implantació de la part superior del vas de les piscines se situarà dins la rasant màxima permesa per l'adaptació topogràfica que estableix normativament el POUM.</p> |
|--|--|





| 5. Alçada reguladora referida a la parcel·la: Segons article 94 Títol II |                                    |                                 |                             | 5. Alçada reguladora referida a la parcel·la: Segons article 94 Títol II |                                    |                                 |                             |
|--|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
|  | <u>Subzona</u>                     | <u>Alçada màxima reguladora</u> |                             |  | <u>Subzona</u>                     | <u>Alçada màxima reguladora</u> |                             |
|  |                                    | <u>Arrencada de coberta</u>     | <u>Coronació de coberta</u> |  |                                    | <u>Arrencada de coberta</u>     | <u>Coronació de coberta</u> |
| <b>13b1</b>  | Intensiva unifamiliar aïllada      | 7 metres                        | 9, 50 metres                | <b>13b1</b>  | Intensiva unifamiliar aïllada      | 7 metres                        | 9, 50 metres                |
| <b>13b2</b>  | Intensiva unifamiliar agrupada     | 7 metres                        | 9, 50 metres                | <b>13b2</b>  | Intensiva unifamiliar agrupada     | 7 metres                        | 9, 50 metres                |
| <b>13c1</b>  | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 7 metres                        | 9, 50 metres                | <b>13c1</b>  | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | 7 metres                        | 9, 50 metres                |
| <b>13c2</b>  | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 7 metres                        | 9, 50 metres                | <b>13c2</b>  | Semiintensiva unifamiliar agrupada | 7 metres                        | 9, 50 metres                |
| <b>13d1</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | 7 metres                        | 9, 50 metres                | <b>13d1</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | 7 metres                        | 9, 50 metres                |
| <b>13d2</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | 7 metres                        | 9, 50 metres                | <b>13d2</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | 7 metres                        | 9, 50 metres                |
| 6. Nombre de plantes referides a parcel·la: Segons article 96 Títol II   |                                    |                                 |                             | 6. Nombre de plantes referides a parcel·la: Segons article 96 Títol II   |                                    |                                 |                             |
|  | <u>Subzona</u>                     | <u>Nombre màxim de plantes</u>  |                             |  | <u>Subzona</u>                     | <u>Nombre màxim de plantes</u>  |                             |
| <b>13b1</b>  | Intensiva unifamiliar aïllada      | PB +1 (1)                       |                             | <b>13b1</b>  | Intensiva unifamiliar aïllada      | PB +1 ( <del>1</del> )          |                             |
| <b>13b2</b>  | Intensiva unifamiliar agrupada     | PB +1                           |                             | <b>13b2</b>  | Intensiva unifamiliar agrupada     | PB +1                           |                             |
| <b>13c1</b>  | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | PB +1                           |                             | <b>13c1</b>  | Semiintensiva unifamiliar aïllada  | PB +1                           |                             |
| <b>13c2</b>  | Semiintensiva unifamiliar agrupada | PB +1                           |                             | <b>13c2</b>  | Semiintensiva unifamiliar agrupada | PB +1                           |                             |
| <b>13d1</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | PB +1                           |                             | <b>13d1</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | PB +1                           |                             |
| <b>13d2</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | PB +1                           |                             | <b>13d2</b>  | Extensiva unifamiliar aïllada      | PB +1                           |                             |



(1) En parcel·les superiors a 1.200 m2 quan es tramiti el PMU s'admet edificis de PB+2 si es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.

**7. Separacions mínimes a límits de parcel·la:**  
Segons article 98 Títol II

- Les separacions de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l'apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d'aquest article:

|             | <u>Subzona</u>                                   | <u>Carrer i zones verdes</u> | <u>Lateral</u> | <u>Fons</u> |
|-------------|--|------------------------------|----------------|-------------|
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada (< 400 m2)         | 3 metres                     | 2 metres       | 2 metres    |
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada (> o = 400 m2)     | 3 metres                     | 4 metres       | 4 metres    |
| <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada                   | 3 metres                     | 2 metres       | 2 metres    |
| <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada                | 6 metres                     | 3 metres       | 3 metres    |
| <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada               | 6 metres                     | 3 metres       | 3 metres    |
| <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada                    | 10 metres                    | 5 metres       | 5 metres    |
| <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada (àmbit Cal Doctor) | 5 metres                     | 3 metres       | 3 metres    |
| <b>13d2</b> | Extensiva unifamiliar aïllada                    | 15 metres                    | 8 metres       | 8 metres    |

~~(1) En parcel·les superiors a 1.200 m2 quan es tramiti el PMU s'admet edificis de PB+2 si es destinen a la tipologia d'edificació plurifamiliar.~~

**7. Separacions mínimes a límits de parcel·la:**  
Segons article 98 Títol II

- Les separacions de l'edificació principal i de les auxiliars a les partions de les parcel·les respectaran les distàncies mínimes següents, excepte en allò admès a l'apartat 10 (edificació principal i auxiliar) d'aquest article:

|             | <u>Subzona</u>                                   | <u>Carrer i zones verdes</u> | <u>Lateral</u> | <u>Fons</u> |
|-------------|--|------------------------------|----------------|-------------|
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada (< 400 m2)         | 3 metres                     | 2 metres       | 2 metres    |
| <b>13b1</b> | Intensiva unifamiliar aïllada (> o = 400 m2)     | 3 metres                     | 4 metres       | 4 metres    |
| <b>13b2</b> | Intensiva unifamiliar agrupada                   | 3 metres                     | 2 metres       | 2 metres    |
| <b>13c1</b> | Semiintensiva unifamiliar aïllada                | 6 metres                     | 3 metres       | 3 metres    |
| <b>13c2</b> | Semiintensiva unifamiliar agrupada               | 6 metres                     | 3 metres       | 3 metres    |
| <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada                    | 10 metres                    | 5 metres       | 5 metres    |
| <b>13d1</b> | Extensiva unifamiliar aïllada (àmbit Cal Doctor) | 5 metres                     | 3 metres       | 3 metres    |
| <b>13d2</b> | Extensiva unifamiliar aïllada                    | 15 metres                    | 8 metres       | 8 metres    |



Els accessos de vianants o les franges de serveis entre parcel·les en els que sigui inviable el trànsit rodat s'entendran, a efectes de distàncies de l'edificació a aquestes franges, com a laterals de parcel·la; és a dir, no s'aplicarà la distància de l'edificació a carrer.

- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació:

Subzones intensives (13b1 i 13b2): 4 m.  
Subzones semiintensives: 5 m.  
Subzones extensives: 8 m.

Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions.

**8. Adaptació topogràfica i moviment de terres:**  
Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics

**9. Unitats mínimes de projecte:** Segons article 101 Títol II.

La urbanització interior de la parcel·la, les tanques perimetrals, els murs de contenció, l'edificació principal, les edificacions auxiliars, la piscina i qualsevol altre element que requereixi de llicència municipal o afecti els acabats i la imatge dels edificis

Els accessos de vianants o les franges de serveis entre parcel·les en els que sigui inviable el trànsit rodat s'entendran, a efectes de distàncies de l'edificació a aquestes franges, com a laterals de parcel·la; és a dir, no s'aplicarà la distància de l'edificació a carrer.

- La separació entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà, com a mínim, un cop complimentats tots els altres paràmetres d'edificació:

Subzones intensives (13b1 i 13b2): 4 m.  
Subzones semiintensives: 5 m.  
Subzones extensives: 8 m.

Mitjançant el corresponent projecte d'agrupació, es permet l'agrupació de parcel·les a l'efecte d'assolir una major racionalitat en la distribució de les edificacions.

**8. Adaptació topogràfica i moviment de terres:**  
Segons article 100 Títol II.

El desnivell màxim del terreny transformat serà d'1,50 metres per sobre i 1,50 metres per sota respecte del natural.

Aquests límits màxims de variació topogràfica s'aplicaran tant en l'interior de la parcel·la com en els seus límits, amb la sola excepció del front de carrer, on cal mantenir la rasant natural, a partir de la qual l'explanació de terres de la transformació no superarà el 45% de pendent respecte de l'horitzontal.

S'exceptua d'aquesta limitació l'accés al garatge en planta soterrani.

Es prohibeix la contenció de terres amb murs de rocalla en la franja de separació a carrer o a espais públics

**9. Unitats mínimes de projecte:** Segons article 101 Títol II.

La urbanització interior de la parcel·la, les tanques perimetrals, els murs de contenció, l'edificació principal, les edificacions auxiliars, la piscina i qualsevol altre element que requereixi de llicència municipal o afecti els acabats i la imatge dels edificis



|  |  |
|--|--|
| <p>haurà de garantir en tot moment la unitat de projecte respecte del projecte original o l'edifici principal, tant en el projecte d'obra de nova com en les posteriors reformes o rehabilitacions que es produeixin a l'interior de la parcel·la al llarg dels anys.</p> <p>Les parcel·les amb edificació agrupada o plurifamiliar hauran de garantir els acabats unitaris del conjunt. Per tant, qualsevol reforma o incorporació d'elements auxiliars requerirà l'autorització de la comunitat de propietaris segons les normes de la comunitat, o sobre la base d'un projecte d'intervenció que haurà de garantir la unitat de projecte d'acord amb el paràgraf anterior.</p> <p>Per garantir la unitat mínima de projecte, tots els projectes de nova planta han d'especificar, com a mínim, els acabats de l'edificació principal i auxiliar, de les tanques perimetrals i dels murs de contenció.</p> <p><b>10. Edificació principal i auxiliar:</b> Segons article 104 Títol II</p> <p>A totes les qualificacions, excepte la 13a, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb un màxim de 25 m<sup>2</sup> per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se a l'indors però sense envair la franja de separació a carrer.</p> <p>L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària a la de l'edificació principal.</p> <p>Les edificacions auxiliars situades als l'indors de parcel·la caldrà que estiguin adossades a les existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl.</p> <p>L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.</p> <p><b>11. Planta soterrani:</b> Segons article 106b Títol II</p> <p>La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, a</p> | <p>haurà de garantir en tot moment la unitat de projecte respecte del projecte original o l'edifici principal, tant en el projecte d'obra de nova com en les posteriors reformes o rehabilitacions que es produeixin a l'interior de la parcel·la al llarg dels anys.</p> <p>Les parcel·les amb edificació agrupada o plurifamiliar hauran de garantir els acabats unitaris del conjunt. Per tant, qualsevol reforma o incorporació d'elements auxiliars requerirà l'autorització de la comunitat de propietaris segons les normes de la comunitat, o sobre la base d'un projecte d'intervenció que haurà de garantir la unitat de projecte d'acord amb el paràgraf anterior.</p> <p>Per garantir la unitat mínima de projecte, tots els projectes de nova planta han d'especificar, com a mínim, els acabats de l'edificació principal i auxiliar, de les tanques perimetrals i dels murs de contenció.</p> <p><b>10. Edificació principal i auxiliar:</b> Segons article 104 Títol II</p> <p>A totes les qualificacions, excepte la 13a, s'admet la construcció d'una edificació auxiliar amb un màxim de 25 m<sup>2</sup> per habitatge. L'edificació auxiliar podrà adossar-se a l'indors però sense envair la franja de separació a carrer.</p> <p>L'ocupació de l'edificació auxiliar se suma a la de l'edificació principal per obtenir l'ocupació màxima admesa. L'edificabilitat de la construcció auxiliar també serà suplementària a la de l'edificació principal.</p> <p>Les edificacions auxiliars situades als l'indors de parcel·la caldrà que estiguin adossades a les existents a la mitgera de les finques veïnes, per evitar dispersió d'aquestes construccions i l'ocupació indiscriminada del sòl.</p> <p>L'alçada màxima absoluta dels edificis auxiliars és de 3,50 metres.</p> <p><b>11. Planta soterrani:</b> Segons article 106b Títol II</p> <p>La planta soterrani se separarà dels límits de parcel·la la mateixa distància que les plantes sobre rasant, a</p> |
|--|--|



|   |   |
|---|---|
| <p>excepció dels 50 m<sup>2</sup> destinats a garatge en substitució de terres exposats en l'apartat 4 d'aquest article.</p> <p>L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb la condició que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa.</p> <p>Solament s'admet 1 planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts i, complir la normativa del POUM referent a adaptació topogràfica de murs de contenció i talussos.</p> <p>La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge sempre i quan estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m<sup>2</sup> de superfície mínima. La superfície destinada a habitatge del soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat, llevat que tingui una façana vista, aleshores computarà el 100% de la superfície d'habitatge de la planta semisoterrada.</p> <p>La primera planta soterrani es pot destinar a els altres usos admesos dins la qualificació ciutat jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que el cas d'habitatge.</p> <p>Els usos d'aparcament i serveis tècnics situats al primer i següents soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.</p> | <p>excepció dels 50 m<sup>2</sup> destinats a garatge en substitució de terres exposats en l'apartat 4 d'aquest article.</p> <p>L'ocupació màxima de la planta soterrani respecte de la parcel·la serà del 50%, amb la condició que tot el subsòl de l'edificació principal es destinarà a soterrani, el qual formarà part del 50% d'ocupació màxima admesa.</p> <p>Solament s'admet 1 planta soterrani amb un front amb façana. La resta de plantes soterrani hauran d'estar totalment soterrades per tots els fronts i, complir la normativa del POUM referent a adaptació topogràfica de murs de contenció i talussos.</p> <p>La primera planta soterrani es podrà destinar a espais complementaris de l'habitatge sempre i quan estiguin vinculats a un habitatge de planta baixa de 50 m<sup>2</sup> de superfície mínima. La superfície destinada a habitatge del soterrani no computarà a efectes d'edificabilitat, llevat que tingui una façana vista, aleshores computarà el 100% de la superfície d'habitatge de la planta semisoterrada.</p> <p>La primera planta soterrani es pot destinar a els altres usos admesos dins la qualificació ciutat jardí, però vinculats a l'ús principal de l'entitat de la planta baixa. Aquests usos hauran de complir la mateixa regulació que el cas d'habitatge.</p> <p>Els usos d'aparcament i serveis tècnics situats al primer i següents soterranis no computaran a efectes d'edificabilitat.</p> |
|---|---|

Com a conseqüència de les modificacions proposades a l'article 238, també resulta necessària realitzar la modificació de l'article 240 del POUM, relatiu als usos admesos a la clau 13 en els següents termes:

| <b>Article 240 – VIGENT</b>   | <b>Article 240 – PROPOSAT</b>   |
|---|---|
| <p><b>Article 240. Usos admesos</b></p> <p>Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, del sol urbà.</p> | <p><b>Article 240. Usos admesos</b></p> <p>Paràmetres particulars de les condicions generals dels usos admesos, principals i complementaris de les subzones "Ciutat jardí" clau 13, del sol urbà.</p> |



| <u>Subzona</u>   | <u>Ús principal</u>                   | <u>Usos compatibles</u> | <u>Subzona</u>   | <u>Ús principal</u>                   | <u>Usos compatibles</u> |
|--|---------------------------------------|-------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------|
| <b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar i plurifamiliar | (1) i (2)               | <b>13b1</b> Intensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar i plurifamiliar | (1) i (2)               |
| <b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada   | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               | <b>13b2</b> Intensiva unifamiliar agrupada   | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               |
| <b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               | <b>13c1</b> Semiintensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               |
| <b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada   | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               | <b>13c2</b> Semiintensiva unifamiliar agrupada   | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               |
| <b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               | <b>13d1</b> Extensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               |
| <b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               | <b>13d2</b> Extensiva unifamiliar aïllada  | Habitatge unifamiliar                 | (1) i (2)               |
| <b>Altres usos admesos com a principals o compatibles (2)</b>  |                                       |                         | <b>Altres usos admesos com a principals o compatibles (2)</b>  |                                       |                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Oficines</li><li>- Educatiu</li><li>- Esportiu</li><li>- Restauració</li><li>- Comercial, màxim 300 m<sup>2</sup> (3)</li></ul>  |                                       |                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Oficines</li><li>- Educatiu</li><li>- Esportiu</li><li>- Restauració</li><li>- Comercial, màxim 300 m<sup>2</sup> (3)</li></ul>  |                                       |                         |
| <p>(1) Quan en una mateixa parcel·la hi hagi un ús principal d'habitatge i un ús compatible, el sostre de l'ús principal d'habitatge ha de ser com a mínim del 60% del total.</p>  |                                       |                         | <p>(1) Quan en una mateixa parcel·la hi hagi un ús principal d'habitatge i un ús compatible, el sostre de l'ús principal d'habitatge ha de ser com a mínim del 60% del total.</p>  |                                       |                         |
| <p>(2) Les activitats admesos com a compatibles o les admeses com a altres usos principals estaran limitades per l'ús i els efectes molestos que puguin generar sobre les edificacions veïnes, i en especial les activitats molestes que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.</p>   |                                       |                         | <p>(2) Les activitats admesos com a compatibles o les admeses com a altres usos principals estaran limitades per l'ús i els efectes molestos que puguin generar sobre les edificacions veïnes, i en especial les activitats molestes que es puguin realitzar en l'espai lliure de parcel·la.</p>   |                                       |                         |
| <p>(3) S'admet els usos principals de comercial i d'oficines a les edificacions de les parcel·les amb qualificació "Ciutat jardí" clau 13, situades amb façana a la Riera d'Alella o Riera Principal, és a dir, a les parcel·les confrontants, a l'avinguda Àngel Guimerà, al carrer de la Riera Principal, a l'avinguda dels Rosers i a totes les parcel·les confrontants a la carretera del Masnou a Granollers situades al sud del pont de la C-32.</p> |                                       |                         | <p>(3) S'admet els usos principals de comercial i d'oficines a les edificacions de les parcel·les amb qualificació "Ciutat jardí" clau 13, situades amb façana a la Riera d'Alella o Riera Principal, és a dir, a les parcel·les confrontants, a l'avinguda Àngel Guimerà, al carrer de la Riera Principal, a l'avinguda dels Rosers i a totes les parcel·les confrontants a la carretera del Masnou a Granollers situades al sud del pont de la C-32.</p> |                                       |                         |
| Excepte per a l'ús d'habitatge, la resta d'usos admesos com a principals que s'implantin amb agrupació de  |                                       |                         |  |                                       |                         |



|  |  |
|--|--|
| <p>parcel·la el sostre i l'ocupació es reduiran un 20% respecte el que seria d'aplicació per cada parcel·la per separat.</p> <p>Tots els usos admesos han de complir amb les places d'aparcament exigides a raó del sostre i dels usos. Les places d'aparcament s'han de situar dins la mateixa parcel·la o en una propera que no estigui qualificada de zona 13 (ciutat jardí).</p> | <p>Excepte per a l'ús d'habitatge, la resta d'usos admesos com a principals que s'implantin amb agrupació de parcel·la el sostre i l'ocupació es reduiran un 20% respecte el que seria d'aplicació per cada parcel·la per separat.</p> <p>Tots els usos admesos han de complir amb les places d'aparcament exigides a raó del sostre i dels usos. Les places d'aparcament s'han de situar dins la mateixa parcel·la o en una propera que no estigui qualificada de zona 13 (ciutat jardí).</p> |
|--|--|

### III. DOCUMENTACIÓ ADDICIONAL: JUSTIFICACIÓ DE LA INNECESSÀRIA INCORPORACIÓ DELS SEGÜENTS DOCUMENTS

#### 3.1 Memòria social:

L'article 59 del TRLUC determina que la memòria social formarà part de la documentació obligatòria dels plans d'ordenació i haurà de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si s'escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a que fa referència l'article 34.3 del TRLUC, caldrà justificar-ho a la memòria social.

En la present modificació puntual no es dona cap dels supòsits previstos pels citats preceptes del TRLUC. En efecte, la present modificació puntual no qualifica no qualifica nou sostre per a ús residencial de nova implantació, sinó que té per objecte modificar la regulació de les condicions d'ordenació i edificació dels equipaments del municipi i de la clau 13b<sub>1</sub>. Així doncs, atenent al contingut del present document es constata la manca de necessitat d'incorporar una Memòria social.

#### 3.2 Avaluació econòmica i financera i informe de sostenibilitat econòmica:

Segons s'ha reiterat al llarg del present document, l'objectiu de la present modificació puntual és modificar la regulació de les condicions d'ordenació i edificació dels equipaments del municipi i de la clau 13b<sub>1</sub>.



Així, la modificació proposada no comporta despeses relatives a la infraestructura bàsica, despeses de gestió urbanística ni obres d'urbanització associades a la mateixa, ni comporta, en definitiva, cap despesa per a l'administració municipal.

Conseqüentment, resulta innecessari i, fins i tot, impossible realitzar l'avaluació econòmica financera de la modificació proposada.

### **3.3 Estudi d'avaluació de la mobilitat generada:**

Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada es preveuen a la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i al Decret 344/2006, de 18 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

L'objecte del citat Decret és determinar els instruments i projectes que han d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, establir les directrius per a l'elaboració d'aquests, el seu contingut i el procediment per a la seva tramitació, així com concretar les obligacions de finançament de les persones promotores de les actuacions generadores de la nova mobilitat.

En aquest sentit, l'article 3 del referit Decret disposa que els estudis de d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure en els instruments de planejament urbanístic generals i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

Atenent al referit precepte es pot concloure que la modificació del POUM proposada no es troba inclosa dins l'àmbit d'aplicació de la citada norma ni afecta a la mobilitat existent, doncs la mateixa no comporta una nova classificació del sòl urbà o urbanitzable.

De les anteriors conclusions es desprèn que la inclusió de l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada a la present modificació del POUM resulta innecessària.

### **3.4 Avaluació ambiental:**

L'art. 5 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes determina quins plans i programes queden sotmesos a avaluació ambiental. Així el citat precepte disposa que:





*“Article 5. Plans i programes sotmesos a avaluació ambiental*

*1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental:*

*a) Els plans i els programes relacionats en l'annex 1.*

*b) Els plans i els programes que compleixin els requisits establerts per l'article 6.*

***c) Les modificacions de plans i programes a què fan referència les lletres a i b en els casos i amb les condicions que especifica l'article 7.***

*(...)*

L'article 7 de la citada norma a la vegada estableix el següent:

*“Article 7. Modificacions de plans i programes sotmeses a avaluació ambiental*

*1. S'han de sotmetre a avaluació ambiental les següents modificacions de plans i programes:*

*(...)*

***c) Les modificacions del planejament urbanístic general que alterin la classificació de sòl no urbanitzable o que n'alterin la qualificació; en aquest darrer cas, si les noves qualificacions comporten l'admissió de nous usos o de més intensitats d'ús respecte a l'ordenació que es modifica.***

***d) La resta de modificacions dels plans d'ordenació urbanística municipal que constitueixin modificacions substancials de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferències apreciables en les característiques dels efectes previstos sobre el medi ambient, llevat de les que afectin únicament el sòl urbà.***

***e) Les modificacions que puguin comportar repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment, llevat de les modificacions del planejament urbanístic.***

*Les modificacions a què fan referència les lletres c i d de l'apartat 1 no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat, es*



*constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient. A aquests efectes, el promotor ha de presentar una sol·licitud a l'òrgan ambiental, en la fase preliminar de l'elaboració del pla o programa, per tal que aquest, per mitjà d'una resolució motivada, declari la no-subjecció del pla o programa a avaluació ambiental. El termini per a adoptar i notificar la resolució és d'un mes des de la presentació de la sol·licitud. Si l'òrgan ambiental no notifica la resolució d'exempció d'avaluació en l'esmentat termini, s'entén que la sol·licitud ha estat desestimada”.*

Així doncs i fruit d'una lectura acurada de la normativa d'aplicació es conclou que en el present cas no concorre cap dels supòsits expressats en l'article 7, doncs no s'altera la classificació ni la qualificació de sòl no urbanitzable, no constitueix una modificació substancial de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia del pla que produeixin diferents efectes dels previstos inicialment sobre el medi ambient, i no comporta repercussions sobre el medi ambient que no hagin estat avaluades anteriorment no la implantació de cap nou ús.

Per tot l'exposat, es conclou novament la manca de necessitat de sotmetre la present modificació puntual del POUM a avaluació ambiental.

### **3.5 Participació ciutadana:**

La jurisprudència més recent del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya -per totes SSTSJ núm. 4196/2021, 4197/2021 i 4615/2021- és molt concloent respecte a la necessitat de sotmetre a consulta pública l'aprovació/modificació de figures de planejament -general i derivat- en aplicació de l'art. 133 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

En aquest sentit, en data 31 es va sotmetre al procés de consulta prèvia ciutadana la present modificació del POUM per un període de 15 dies hàbils, amb l'objectiu de recollir l'opinió de la ciutadania i les organitzacions més representatives potencialment afectades per l'aprovació de la present modificació puntual.



Per tot, pot afirmar-se que la participació ciutadana en el procés d'elaboració de la present modificació del POUM ha quedat garantida.

### **3.6 Agenda de l'actuació:**

La modificació proposada, que únicament afecta a paràmetres normatius que regulen les condicions d'ordenació i edificació, no queda subjecte a cap limitació temporal. Per aquest motiu, resulta innecessària la inclusió en el present document d'una agenda d'actuació.