



PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU-CAN REIG

VILASSAR DE DALT

Inclou les condicions de l'acord d'aprovació definitiva del Ple de 21 de desembre del 2020

B – NORMATIVA URBANÍSTICA

Gener 2021

Josep Pinós i Alsedà - Francesc Vidal i Roig / Enginyers de Camins, Canals i Ports

PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL PPU CAN REIG DE VILASSAR DE DALT

DOCUMENT B – NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDIX

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS	2
Article 1 – Definició, àmbit i objecte	2
Article 2 – Contingut del pla parcial	3
Article 3 – Marc legal	3
Article 4 – Qualificació del sòl	4
Article 5 – Quadre de característiques.....	5
CAPÍTOL SEGON –SISTEMES	5
Article 6 – Sistema viari. Clau C	5
Article 7 – Subsistema d'aparcaments. Clau P	5
Article 8 – Sistema d'espais lliures. Parcs i Jardins, Clau Vj.....	6
Article 9 – Sistema de dotacions comunitàries. Clau EI / E0.....	6
Article 10 – Sistema de serveis tècnics, Clau S.....	6
CAPÍTOL TERCER – ZONES	7
Article 11 – Zona Històric dispers. Clau 12. Subclau 12a-Ravalet.....	7
Torre del Ravalet.....	7
Masia del Ravalet.....	7
Condicions de parcel·lació de la zona 12a-Ravalet	7
Condicions de l'edificació de la zona 12a-Ravalet	8
Condicions d'ús de la zona 12a-Ravalet	10
Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 12a-Ravalet	11
Article 12 – Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31f	11
Condicions de parcel·lació de les zones 31f	11
Condicions de l'edificació de les zones 31f	12
Condicions d'ús de les zones 31f.....	14
Condicions de l'ús d'aparcament de les zones 31f.....	15
Article 12bis – Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31f*	16

Article 13 – Zona de blocs amb alineació independent habitatge protegit. Clau 31f-HPO.....	17
Condicions de l'edificació de les zones 31f.....	17
Condicions de desenvolupament.....	18
Article 14- Àmbit lliure d'edificació. Clau 30.....	18
Article 15- Composició estètica i materials.....	18
CAPÍTOL QUART - GESTIÓ.....	19
Article 16 – Sistema d'actuació.....	19
Article 17 – Vigència i modificació.....	19
Article 18 – Instruments de gestió.....	19
Article 19 – Conservació de les obres d'urbanització.....	19
Article 20 – Especificitats del projecte d'urbanització.....	20
Article 21 – Cessió del 10% de l'aprofitament.....	20
Article 22 – Precisió dels límits del pla.....	20

CAPÍTOL PRIMER – DISPOSICIONS GENERALS

Article 1 – Definició, àmbit i objecte

El pla parcial urbanístic del PPU Can Reig constitueix l'instrument de planejament d'ordenació urbanística del territori inclòs dins del sector que es desenvolupa. L'àmbit es delimita en la documentació gràfica del pla.

El pla parcial es formula en desenvolupament de les determinacions previstes al pla d'ordenació urbanística municipal de Vilassar de Dalt.

El pla parcial ha estat redactat de conformitat amb la legislació vigent en matèria d'urbanisme.

Les determinacions compreses dins la documentació d'aquest pla, vinculen tant a l'administració com als particulars, amb les limitacions establertes en l'art. 106.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 2 – Contingut del pla parcial

El contingut del pla parcial es determina l'article 66 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i consisteix en:

Document A – Memòria de la informació i de l'ordenació

Document B – Normativa urbanística

Document C – Informe ambiental

Document D – Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

Document E – Pla d'etapes, estudi econòmic i financer i estudi de sostenibilitat econòmica

Document F – Documentació gràfica

Article 3 – Marc legal

El marc legal és el següent:

- Decret 1/2010 de 3 d'agost, pel què s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme
- Decret 305/2006 de 18 de juliol pel què s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
- Text refós de la "ley de suelo" 2/2008 de 20 de juny (estatal)
- Decret 1492/2011 de 24 d'octubre pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la "ley de suelo".
- Decret 9/2003 de 13 de juny, pel què s'aprova la Llei de mobilitat
- Decret 8/2005 de 8 de juny pel què s'aprova la Llei de protecció, gestió i ordenació del paisatge
- Llei 9/2006 de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes sobre el medi ambient

- Decret 343/2006 de 19 de setembre de 2006 pel què s'aprova el reglament de la Llei del paisatge
- Decret 344/2006 de 19 de setembre de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.
- Llei 6/2009 de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes
- Decret 20/2009 de 4 de desembre pel què s'aprova la Llei de prevenció i control ambiental de les activitats.

Els plans parcials urbanístics, estan regulats pels articles 65 i 66 del Decret 1/2010 de 3 d'agost, pel què s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 3 de febrer i pels articles 79 a 89 del Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel què s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

Per a tots els aspectes que no estiguin inclosos e la present normativa, s'aplicaran subsidiàriament les Normes urbanístiques del POUM de Vilassar de Dalt.

Article 4 – Qualificació del sòl

Aquest pla parcial qualifica el sòl d'acord amb el POUM de Vilassar de Dalt amb els següents sistemes i zones, en els que s'han definit subclaus específiques per a l'àmbit de Can Reig:

SISTEMES	
Subsistemes de comunicacions vials	C
Subsistema d'aparcaments	P
Subsistema de parcs i jardins	Vj
Subsistema de dotacions comunitàries	EI / E0
Subsistema de serveis tècnics	S
ZONES	
Zona històric dispers	12-Ravalet
Zona blocs amb alineació independent	31f / 31f-HPO
Zona sòls no edificables	30

La delimitació dels diferents Sistemes i Zones s'estableix a la documentació gràfica d'aquest pla parcial.

Els sistemes són els que d'acord amb el que disposa l'article 44 de la llei d'urbanisme, es cediran a l'ajuntament de Vilassar de Dalt.

Article 5 – Quadre de característiques

CONDICIONS	QUALIFICACIÓ	PLA PARCIAL	
		SUPERFÍCIE	%
		43.339,85	PPu
Reserves mínimes de sòl públic	Subsistemes de comunicacions vials	8.627,73	20%
	Subsistema d'aparcaments	915,00	2%
	Subsistema de parcs i jardins	9.785,78	23%
	Subsistema de dotacions comunitàries	7.087,41	16%
	Subsistema de serveis tècnics	253,58	1%
TOTAL PÚBLIC		26.669,50	62%
Sòl d'aprofitament privat màxim	Residencial unifamiliar (52)	0,00	0%
	Residencial (31f i 31f*)	5.053,04	12%
	Residencial Protegit (31f-HP)	2.647,85	6%
	Àmbit lliure d'edificació (30)	5.891,80	14%
	Residencial (12a-Ravalet)	3.077,66	7%
TOTAL PRIVAT		16.670,35	38%
SOSTRE MÀXIM		23.837,00	260 ut

Com a mínim el 5% del sostre es destinarà a usos terciaris o comercials.

CAPÍTOL SEGON –SISTEMES

Article 6 – Sistema viari. Clau C

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 175 a 181 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

El Sistema Viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària exclusivament dedicats a l'ús de vialitat i aparcament

Article 7 – Subsistema d'aparcaments. Clau P

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 183 a 189 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Comprèn els espais continus al sistema viari i en superfície, que complementen la mobilitat rodada dins el terme municipal, reservats a l'ús d'estacionament de vehicles tant de servei com privats.

Es permet la seva ocupació per altres elements constitutius de la via pública, com els carrils per a bicicletes o l'emplaçament de sistemes de recollida de residus sòlids urbans.

Article 8 – Sistema d'espais lliures. Parcs i Jardins, Clau V_j

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 198 a 202 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Comprèn tots els jardins, places i espais lliures amb la funció d'encabir les activitats de descans i esbarjo individual de proximitat dels ciutadans.

Les condicions d'ús, ordenació i edificació són les que recullen les normes del POUM de Vilassar de Dalt.

Article 9 – Sistema de dotacions comunitàries. Clau E_I / E₀

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 218 a 225 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Comprèn tots els sòls destinats a dotacions públiques o col·lectives i a dotacions d'interès públic o social, amb ús i ordenació a definir mitjançant un pla especial. En aquest pla parcial es defineixen tots els equipaments amb la subclau (E), com a equipament lliure, sense ús definit.

Es defineix una subclau E₀, per tal de delimitar sòl d'equipament, lliure d'edificació, i que es dedicarà als accessos i protecció de l'edificació dels futurs equipaments, lligat a la vialitat a la que dona façana i a les dotacions de serveis.

La urbanització dels espais definits amb aquesta subclau aniran a càrrec del projecte d'urbanització del sector.

L'edificabilitat màxima es fixa en 1 metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl, excepte que un pla especial de dotacions comunitàries redistribueixi l'edificabilitat per adaptar-la als usos previstos.

Article 10 – Sistema de serveis tècnics, Clau S

Són els sòls de titularitat pública regulats segons els articles 231 a 236 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanístic Municipal de Vilassar de Dalt.

Contenen les infraestructures de serveis tècnics de titularitat pública o privada necessaris per al desenvolupament dels usos urbans previstos pel pla parcial, principalment centres de transformació elèctrica, quadres de comandament de l'enllumenat públic i altres elements similars.

CAPÍTOL TERCER – ZONES

Article 11 – Zona Històric dispers. Clau 12. Subclau 12a-Ravalet

Comprèn els antics masos i cases històriques independents.

Es tracta en aquest pla parcial de dues unitats, ambdues incloses al Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt (PEPPAA), pel que els correspon la subclau 12a, de la que es defineix una subclau específica 12a-Ravalet. Les unitats incloses al pla especial del patrimoni són les següents:

Torre del Ravalet

Fitxa N.29 del PEPPAA, amb un nivell de protecció A, que afecta a la volumetria, les façanes i l'estructura general.

Es situa en una parcel·la de 2.433,29 m², a la que se li assigna el sostre d'ús residencial que conté actualment, 324 m² i una ampliació de fins a 695 m² addicionals per a usos terciaris i comercials. Aquesta ampliació es podrà materialitzar per substitució dels cossos adossats a l'element protegit.

Masia del Ravalet

Fitxa N.60 del PEPPAA, amb un nivell de protecció B, que afecta a la volumetria i a les façanes.

Es situa en una parcel·la de 717,75 m², a la que se li assigna el sostre d'ús residencial que conté actualment, 585 m², i tres unitats d'habitatge. En quant als usos:

Els paràmetres que regulen aquesta zona són els següents:

<i>Condicions de parcel·lació de la zona 12a-Ravalet</i>	
Parcel·lació i reparcel·lació	Les parcel·les existents en el moment d'aprovació del PPU no es podran subdividir si no es tramita el corresponent PMU

Parcel·la mínima	La mida de parcel·la coincidirà amb les existents en el moment de tramitació d'aquest PPU
Condicions de l'edificació de la zona 12a-Ravalet	
Paràmetres referits a l'illa	
Pati d'illa	Es respectarà la vegetació d'especial interès existent als espais lliures privats envoltants
Paràmetres referits a la parcel·la	
Edificabilitat màxima de parcel·la	La que resulta de la fitxa del PEPPA. Es permet la substitució dels cossos annexes a l'edificació catalogada per volums idèntics i dedicats a usos compatibles.
Densitat d'habitatges	Nombre d'habitatges indicat al plànol O.2. serà de una unitat a la Torre del Ravalet, unitat Rex.1 i de tres unitats a la Masia del Ravalet, unitat Rex.2, que es corresponen a les existents.
Ocupació màxima de parcel·la	La indicada al plànol O.2, que resulta de les fitxes del PEPPA o de les edificacions existents
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	<p>Serà enjardinat. Es permeten les piscines descobertes. Les cubetes hauran de separar-se un mínim d'un metre dels límits de la parcel·la. Les instal·lacions annexes a la piscina (cambra de depuració etc.), ja sigui en superfície o soterrades, hauran de separar-se a 3m.</p> <p>S'admeten les barbacoes que hauran de separar-se un mínim de tres metres dels límits de parcel·la. Aquestes construccions no excediran d'una ocupació superior als dos metres quadrats i d'una alçada de 2,20 m. que només podran ser superats per la xemeneia</p>

Patis de parcel·la	Segons l'indicat al plànol O.2, que resulta de les fitxes del PEPPA o de les edificacions existents
Dimensions i mida de la parcel·la	Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació del PPU
Tanques	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns especialment als espais lliures d'edificació
Adaptació topogràfica i mov. terres	En els espais lliures envoltants sols s'admeten els moviments de terres tendents a nivellar el sòl lliure d'edificació respecte de l'edificació principal i el vial d'accés
Paràmetres referits a l'edificació	
Posició de l'edificació	Les edificacions estan situades on s'indica a les fitxes del PEPPA. Les noves edificacions només es podran situar en substitució dels elements annexos existents a la torre i masia del Ravalet.
Edificació principal i auxiliar	S'admeten les edificacions auxiliars existents a l'aprovació del PPU.
Planta baixa	--
Planta soterrani	S'admeten, però per a locals no habitables
Plantes pis	Als cossos adossats que es reconstrueixin, es poden crear entreplantes o nous nivells de planta mentre es mantingui el volum existent
Cossos sortints	El vol màxim dels cossos sortints serà el mateix dels ja existents.
Composició de façana	D'acord amb les normes del PEPPA. Es respectaran les façanes i volumetria d'acord amb la fitxa del PEPPAA, pel que el sostre addicional s'integrarà en els cossos existents no protegits, o es justificarà l'ordenació mitjançant un PMU.

Condicions d'ús de la zona 12a-Ravalet	
Habitatge unitari	Dominant
Habitatge col·lectiu	Compatible
Hoteler	Compatible. S'haurà d'ajustar a les tipologies, denominacions i requisits establerts per la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya i el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic.
Comerç petit, mitjà o gran	Compatible. L'ús comercial resta subjecte a la normativa vigent, actualment el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que la substitueixi
Oficines i despatxos	Incompatible
Restauració	Compatible
Recreatiu	Incompatible
Magatzems	Incompatible
Indústria I	Incompatible
Indústria II	Incompatible
Indústria III	Incompatible
Docent	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Sòcio-cultural	Compatible
Religiós	Compatible
Esportiu	Compatible
Serveis tècnics	Incompatible
Estacionament i aparcament	Incompatible
Agrícola	Incompatible
Pecuari	Incompatible

Forestal	Incompatible
Habitatge rural	Incompatible
Altres usos	Condicionat a que es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.
Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 12a-Ravalet	
Regulació particular de l'ús d'aparcament	S'admet l'ús d'estacionament de vehicles en superfície, de manera integrada a l'espai lliure de d'edificació que ha de ser preferentment enjardinada.

En tots els casos, qualsevol llicència estarà condicionada a la realització en fase prèvia i/o en fase d'obra, d'una intervenció arqueològica preventiva de prospecció, seguiment i control arqueològic de tots els moviments i remocions de terres que puguin afectar al subsol. Aquesta intervenció arqueològica preventiva haurà de comptar amb l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons l'estipulat en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Article 12 – Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31f

Comprèn aquells sòls amb el tipus edificatori de bloc aïllat de caràcter plurifamiliar amb espais lliures privats disposats entre ells.

D'acord amb l'article 261.2 de les normes urbanístiques del POUM de Vilassar de Dalt, es defineix en aquest pla parcial una subzona específica amb la subclau 31f "Can Reig". Aquesta subzona es defineix amb els paràmetres següents.

Condicions de parcel·lació de les zones 31f	
Parcel·la mínima	250 m ²
Front mínim de parcel·la	12 m
Fons de parcel·la	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2

Fondària mínima de parcel·la	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2																																																									
Condicions de l'edificació de les zones 31f																																																										
Paràmetres referits al carrer																																																										
Alineació de carrer	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2																																																									
Rasant de carrer	Segons plànol de perfils longitudinals de vial O.6.3. el projecte d'urbanització podrà ajustar les rasants amb major precisió																																																									
Amplada de vial	segons la indicada als plànols de cessió de sistemes i seccions vials																																																									
Paràmetres referits a la parcel·la																																																										
Solar	Segons l'article 56 de les NNUU del POUM																																																									
Edificabilitat màxima de parcel·la	<p>Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2.</p> <p>El quadre d'edificabilitat per unitat edificatòria és el següent, expressat en metres quadrats de sostre construït màxim i màxim nombre d'unitats d'habitatge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">S O S T R E</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Total</th> <th>Lliure</th> <th>Terciari Comercial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1</td> <td>1.170,00</td> <td>1.170,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R2.1</td> <td>1.260,00</td> <td>1.260,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R2.2</td> <td>1.260,00</td> <td>1.260,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>1.980,00</td> <td>1.980,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R4</td> <td>1.530,00</td> <td>1.530,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R5.1</td> <td>2.337,00</td> <td>2.337,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>R5.2</td> <td>1.890,00</td> <td>1.890,00</td> <td>377,00</td> </tr> <tr> <td>R6</td> <td>2.537,00</td> <td></td> <td>120,00</td> </tr> <tr> <td>R7</td> <td>3.036,00</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>23.837,00</td> <td>13.587,00</td> <td>497,00</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">U N I T A T S</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Total</th> <th>Lliure</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1</td> <td>13</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	S O S T R E					Total	Lliure	Terciari Comercial	R1	1.170,00	1.170,00		R2.1	1.260,00	1.260,00		R2.2	1.260,00	1.260,00		R3	1.980,00	1.980,00		R4	1.530,00	1.530,00		R5.1	2.337,00	2.337,00		R5.2	1.890,00	1.890,00	377,00	R6	2.537,00		120,00	R7	3.036,00			TOTAL	23.837,00	13.587,00	497,00	U N I T A T S				Total	Lliure	R1	13	13
S O S T R E																																																										
	Total	Lliure	Terciari Comercial																																																							
R1	1.170,00	1.170,00																																																								
R2.1	1.260,00	1.260,00																																																								
R2.2	1.260,00	1.260,00																																																								
R3	1.980,00	1.980,00																																																								
R4	1.530,00	1.530,00																																																								
R5.1	2.337,00	2.337,00																																																								
R5.2	1.890,00	1.890,00	377,00																																																							
R6	2.537,00		120,00																																																							
R7	3.036,00																																																									
TOTAL	23.837,00	13.587,00	497,00																																																							
U N I T A T S																																																										
	Total	Lliure																																																								
R1	13	13																																																								

	R2.1	14	14
	R2.2	14	14
	R3	22	22
	R4	17	17
	R5.1	26	26
	R5.2	21	21
	R6	24	
	R7	34	
	TOTAL	257	151
Densitat d'habitatges	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2		
Ocupació màxima de parcel·la	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2		
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Segons article 14 de les NNU del PPU		
Dimensions i mida de la parcel·la	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2		
Alçada reguladora ref. a parcel·la	en funció del nombre de plantes assenyalat al plànol O.2:		
	NOMBRE DE PLANTES	ALÇADA MÀXIMA	
	PB+2	10,70 m	
	PB+3	13,90 m	
Punt aplicació alçada ref. a parcel·la	Les cotes de planta baixa es fixen als perfils del plànol O.2 Ordenació de l'edificació		
Nombre de plantes ref. a parcel·la	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2		
PB referida al parcel·la	Es permet una variació de 60 cm en més o en menys respecte d'aquesta cota en la fixació de la planta baixa.		
Separacions mínimes	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2		
Tanques			
Adaptació topogràfica i mov. terres	Segons plànol O.6. El projecte d'urbanització podrà ajustar les rasants amb major precisió		
Unitat mínima de projecte	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2		

Paràmetres referits a l'edificació	
Posició de l'edificació	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2. podrà ocupar el planta el gàlib màxim definit. La superfície de gàlib no ocupada per l'edificació es tractarà com espai lliure d'edificació
Planta baixa	L'alçada lliure mínima serà de 3,5 m. Les alçades màximes en plantes es defineixen al O.2 "Ordenació de l'edificació. Gàlibs". L'alçada de la planta baixa serà de 3,5 m com a mínim, i les de les plantes pis de 2,80 m.
Planta soterrani	Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2
Cossos sortints	El vol màxim serà de 1,80 metres sobre espai interior de parcel·la i 1,20 metres sobre vorera, sempre que no es superi l'amplada d'aquesta descomptats 20 cm.
Condicions d'ús de les zones 31f	
Habitatge unitari	Compatible
Habitatge col·lectiu	Dominant
Hoteler	Compatible
Comerç petit	Compatible. L'ús comercial resta subjecte a la normativa vigent, actualment el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials o normativa sectorial que la substitueixi
Comerç mitjà	Incompatible
Comerç gran	Incompatible
Oficines i despatxos	Condicionat al compliment de l'ordenança municipal corresponent
Restauració	Compatible

Recreatiu	Incompatible
Magatzems	Incompatible
Indústria I	Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar al ús peatonal
Indústria II	Incompatible
Indústria III	Incompatible
Docent	Compatible
Sanitari	Compatible
Assistencial	Compatible
Sòcio-cultural	Compatible
Religiós	Compatible
Esportiu	Compatible
Serveis tècnics	Incompatible
Estacionament i aparcament	Compatible
Agrícola	Incompatible
Pecuari	Incompatible
Forestal	Incompatible
Habitatge rural	Incompatible
Altres usos	Condicionat a que es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.
Condicions de l'ús d'aparcament de les zones 31f	
Regulació particular de l'ús d'aparcament	Es dotarà un mínim de 1,5 places d'aparcament per a cada habitatge a l'interior de cada parcel·la.

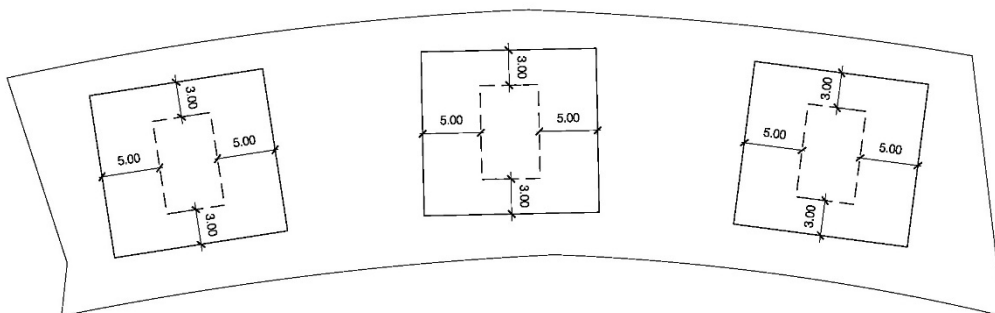
En tots els casos, qualsevol llicència estarà condicionada a la realització en fase prèvia i/o en fase d'obra, d'una intervenció arqueològica preventiva de prospecció, seguiment i control arqueològic de tots els moviments i remocions de terres que puguin afectar al subsol. Aquesta intervenció arqueològica preventiva haurà de comptar amb l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons l'estipulat en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Les edificacions que s'estableixin en aquesta zona resten condicionades a incorporar les mesures d'aplicació del Pla d'Acció d'Energia Sostenible de Vilassar de Dalt, així com a donar compliment a les determinacions establertes en l'article 27 de la Llei 16/2017, d'1 d'agost, de canvi climàtic, en el qual es requereix que les noves edificacions s'hauran d'ajustar a la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul establerta en la disposició addicional quarta del Reial Decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012.

Article 12bis – Zona de blocs amb alineació independent. Clau 31f*

Es defineix una subclau específica, 31f*, per als edificis situats en la parcel·la R1, amb façana al carrer Tarragona. Aquesta subzona es defineix amb els mateixos paràmetres que ho fan per a la clau anterior, 31f, amb les següents particularitats:

- Es limita el nombre de plantes a 2, Planta Baixa + 1.
- L'alçada màxima sobre la rasant del carrer Tarragona serà de 5,50 metres.
- La separació entre conjunts d'habitatges mesurada a la façana del carrer Tarragona serà de 13,0 metres com a mínim.
- La separació mínima de les façanes de les noves edificacions amb la tanca dels habitatges de la banda nord del carrer Tarragona serà de 12,0 metres.
- Es prohibeix la coberta inclinada, i la barana opaca en coberta.
- L'ocupació màxima dels badalots es situarà en un perímetre definit a 3 m de les façanes nord i sud, i 5 m de les est i oest, segons el gràfic següent:



Article 13 – Zona de blocs amb alineació independent habitatge protegit. Clau 31f-HPO

Comprèn aquells sòls amb el tipus edificatori de bloc aïllat de caràcter plurifamiliar reservats per a la ubicació d'habitatge protegit en qualsevol de les seves formes.

Els paràmetres que regulen aquesta subzona són els mateixos que els que regulen la subzona 31f, excepte les que s'indiquen a continuació:

Condicions de l'edificació de les zones 31f

Edificabilitat màxima de parcel·la

Segons plànol d'ordenació de l'edificació O.2.

El quadre d'edificabilitat per unitat edificatòria és el següent, expressat en metres quadrats de sostre construït màxim i màxim nombre d'unitats d'habitatge:

S O S T R E			
	Total	HPO	HPC
R6	3.036,00	2.916,00	0,00
R7.1	2.265,00	0,00	2.265,00
R7.2	3.877,00	2.745,00	1.132,00
TOTAL	9.178,00	5.661,00	3.397,00

U N I T A T S			
	Total	HPO	HPC
R6	34	34	0
R7.1	0	0	26
R7.2	32	32	13
TOTAL	105	66	39

En tots els casos, qualsevol llicència estarà condicionada a la realització en fase prèvia i/o en fase d'obra, d'una intervenció arqueològica preventiva de prospecció, seguiment i control arqueològic de tots els moviments i remocions de terres que puguin afectar al subsol. Aquesta intervenció arqueològica preventiva haurà de comptar amb l'autorització prèvia del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, segons l'estipulat en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya.

Les edificacions que s'estableixin en aquesta zona resten condicionades a incorporar les mesures d'aplicació del Pla d'Acció d'Energia Sostenible de Vilassar de Dalt, així com a donar compliment a les determinacions establertes

en l'article 27 de la Llei 16/2017, d'1 d'agost, de canvi climàtic, en el qual es requereix que les noves edificacions s'hauran d'ajustar a la definició d'edifici de consum d'energia gairebé nul establerta en la disposició addicional quarta del Reial Decret 56/2016, de 12 de febrer, pel qual es transposa la Directiva 2012/27/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 25 d'octubre de 2012.

Condicions de desenvolupament

D'acord amb l'article 65 del TRLU i de l'article 83 del RLU, s'estableixen els terminis obligatoris en els quals s'han d'iniciar i acabar l'edificació dels habitatges de protecció, que no podran ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a la llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres.

Es garantirà, en els instruments de gestió del pla parcial, la reserva de sòl per a habitatge protegit en règim de lloguer, sense possibilitat de divisió horitzontal, segons estableix la legislació vigent en matèria d'habitatge i l'article 57bis del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 14- Àmbit lliure d'edificació. Clau 30

Comprèn els sòls de titularitat privada i us privatiu, lligats a la clau 31, que han de romandre lliures d'edificació.

Es regulen segons l'article 260.4 de les normes urbanístiques del POUM de Vilassar de Dalt.

Aquests sòls queden delimitats al plànol d'ordenació, i incorporaran tots aquells espais en parcel·la privada que no estiguin ocupats per l'edificació definitiva, encara que formin part del gàlib màxim edificable indicat al mateix plànol.

El seu tractament serà preferentment enjardinat, tot i que s'hi admeten piscines i altres usos d'oci i estada. No s'hi admet l'estacionament de vehicles.

No es podrà construir cap edificació i restarà al servei dels usuaris dels immobles que en seran els propietaris. El manteniment i urbanització anirà al seu càrrec.

Article 15- Composició estètica i materials

Les edificacions hauran d'assegurar la conservació dels valors ambientals i la unitat urbanística i funcional, i les relacions que s'estableixin entre la morfologia urbana de la zona i la tipologia de l'edificació. Es vetllarà per la seva integració estètica amb l'entorn.

Els projectes bàsics hauran de definir els materials a utilitzar en les façanes i les tanques de les parcel·les tant en front a sòls públics com entre zones privades.

Aquests materials seran habituals en el seu ús en l'edificació. Caldrà justificar l'ús de tot material nou o poc comú.

Els tècnics municipals hauran de supervisar i controlar que les noves edificacions s'adaptin a l'entorn pel que fa als materials i composició de façanes. La composició de façanes serà harmoniosa, tot evitant efectes visuals d'impacte elevat.

CAPÍTOL QUART - GESTIÓ

Article 16 – Sistema d'actuació

El Sistema d'actuació que regirà en el desenvolupament del present pla serà el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Article 17 – Vigència i modificació

La vigència del pla parcial és indefinida en virtut de l'article 94 de la llei d'urbanisme, amb les limitacions a que fa referència l'article 87.8 de la mateixa llei.

Qualsevol proposta de modificació del Pla Parcial haurà de tenir el seu mateix grau de precisió, i no podrà variar els paràmetres fixats pel POUM, sense tramitar la seva modificació prèvia.

Article 18 – Instruments de gestió

El desenvolupament del pla parcial requereix la tramitació del corresponent projecte d'urbanització, que podrà ser únic amb abast a la totalitat de les obres necessàries, o bé diversos si es tramita en primer lloc el projecte d'urbanització d'obres bàsiques i posteriorment altres projectes d'obres complementaris.

El desenvolupament del pla comporta també atès el sistema d'actuació, la formulació i tramitació del projecte de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

Article 19 – Conservació de les obres d'urbanització

Els estatuts i bases d'actuació de la Junta de Compensació del PPU establiran de manera preceptiva l'obligació de constituir una junta de conservació de les obres d'urbanització del sector pel termini màxim legalment establert.

Article 20 – Especificitats del projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització que desenvolupi les obres del pla, vetllarà perquè el vial transversal (c/ Ravalet) tingui un tractament de plataforma única sense segregació de trànsit. Tanmateix, la cruïlla entre aquest vial transversal i el vial vertical continuació de c/ Dr. Ferran entre el Camí de Mataró i l'avinguda Sant Sebastià es projectarà elevada respecte de la calçada del vial sentit nord-sud.

L'àmbit de projecte d'urbanització es definirà, més enllà del límit del pla parcial, per incloure part o tota la secció dels vials perimetrals del sector per tal de deixar ben acabades les zones de contacte amb els vials existents, tot garantint l'accessibilitat en tot moment.

Pel que fa a la xarxa de reg, s'inclourà la captació i emmagatzematge de les aigües freàtiques pel seu aprofitament de reg dels espais lliures i zones verdes del sector.

Article 21 – Cessió del 10% de l'aprofitament

El projecte de reparcel·lació a que es refereix l'article anterior fixarà la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament del sector, a partir del càlcul del valor de l'aprofitament total del mateix.

Article 22 – Precisió dels límits del pla

Hi haurà una tolerància màxima absoluta del 5% en relació a la precisió de límits del pla.

En els projectes d'urbanització i de reparcel·lació es tindrà especial cura en el traçat del vial del Ravalet en relació a les possibles afectacions dels patis davanters de les finques situades en el c. Ravalet 21, 23 i 25, reduint al màxim possible aquestes afectacions.

Vilassar de Dalt, gener de 2021

El redactor del pla parcial,

Josep Pinós i Alsedà
Enginyer de camins, canals i ports