



**JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS
INTRODUÏDES AL TEXT REFÓS
(segons acord de la CTUB de 31 de gener de 2013)**

MARÇ 2013



El present document justifica totes les modificacions introduïdes al document en forma de text refós, segons l'acord de la CTUB de data 12 de febrer de 2013.

Les modificacions intruïdes son les següents:

1.1 Pel que fa als informes sectorials:

1.1.1 Cal donar compliment, en aquells aspectes relacionats a la part expositiva del present acord, a les prescripcions dels informes de:

l'Agència Catalana de l'Aigua, de data 6 d'abril de 2010, pel que fa el sanejament.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua

la Direcció General de Desenvolupament Rural, de 4 de desembre de 2008.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de la Direcció General de Desenvolupament Rural

la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes, de 14 d'agost de 2008.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes

la Direcció General de Carreteres, de 2 de juliol de 2008; de l'Autoritat del Transport Metropolità, d'11 de juny de 2008.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de la Direcció General de Carreteres

Institut d'Estudis Territorials, de 3 de maig de 2011.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de l'Institut d'Estudis Territorials

la Direcció General de Patrimoni Cultural de data 5 de maig de 2011.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de la Direcció General de Patrimoni Cultural

d'Institut Geològic de Catalunya de data 8 de juny de 2011.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de l'Institut Geològic de Catalunya

l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de data 5 de maig de 2011.

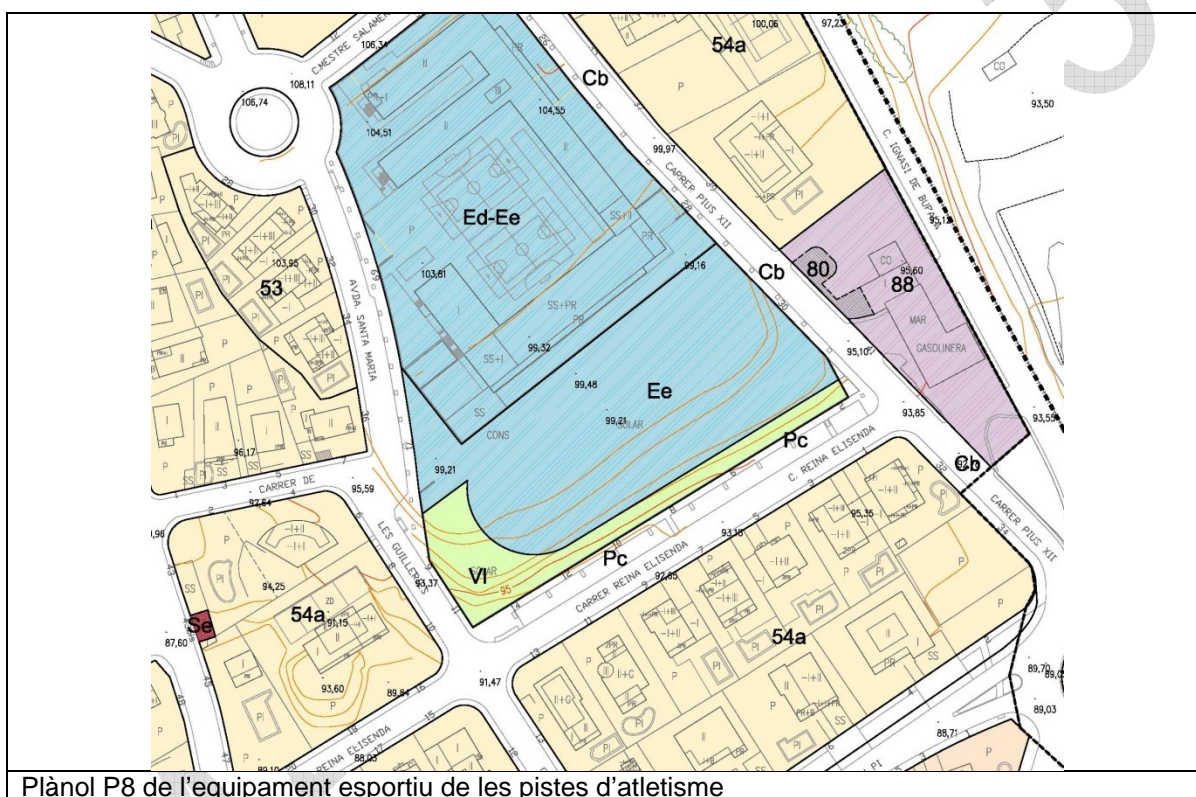
S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir en el document aquestes esmenes, segons els criteris de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya



1.1.2 Cal sol·licitar nou informe:

al Consell Català de l'Esport.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de grafiar en els plànols d'ordenació P8 i P9 la qualificació de sistema d'equipaments Ee (equipaments esportius), on es situen actualment les pistes d'atletisme. La superfície d'aquest equipament esportiu es de 4.433 m², que es justament el que el MIEM deia, ja que no s'ha modificat ni la ubicació ni el seu metratge. A més, en el procés d'aprovació d'aquest POUM i des de la emissió de l'informe del Consell Català de l'Esport, s'han afegit dos qualificacions per a sistemes d'equipaments esportius en el municipi, que serien els ubicats a Can Nolla (2.703 m²) i sota el Camp de Futbol (6.048 m²).



Plànol P8 de l'equipament esportiu de les pistes d'atletisme

a l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir totes les prescripcions dels informes emesos per l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental.

Es sol·licita informe a l'Oficina Territorial d'Avaluació Ambiental per verificar aquestes prescripcions.

a la Direcció General de Comerç.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'adaptar la memòria, normativa i plànols d'aquest POUM al decret llei 1/2009 de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.



Concretament s'introdueix a la normativa la definició d'equipament comercial i les seves classificacions. També es concreta la clau 81 com a dotació privada (terciari) amb us Comercial, a mes de donar-li caràcter normatiu.

Es sol·licita informe a la Direcció General de Comerç per verificar aquestes prescripcions.

a la Direcció General de Turisme.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de demanar informe a la Direcció General de Turisme i incorporaran, si s'escau, les prescripcions que se'n derivin.

1.2

1.2.1 Cal que el document justifiqui l'acompliment de l'article 58.1.f pel que fa als estàndards d'espais lliures públics. En aquest sentit, cal incorporar un quadre amb el sostre residencial potencial en sòl urbà i el sòl destinat a espais lliures que preveu el Text refós.

S'incorpora un quadre a la memòria del POUM amb el sostre potencial en sol urbà i el sol destinat a espais lliures, on es justifica l'acompliment de l'article 58.1f pel que fa als estàndards d'espais lliures públics. (20m² de sol destinat a espais lliures cada 100 m² de sostres potencial en sol urbà residencial).

Segons del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost,

Article 58.1.f *Determinacions dels plans d'ordenació urbanística municipal*

Els plans d'ordenació urbanística municipal, en aplicació del que estableix l'article 57:

f) Defineixen el sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.

La superfície total de sistemes d'espais lliures del sol urbà es de 154.121.96 m².

El sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, es de 743.464,00 m².

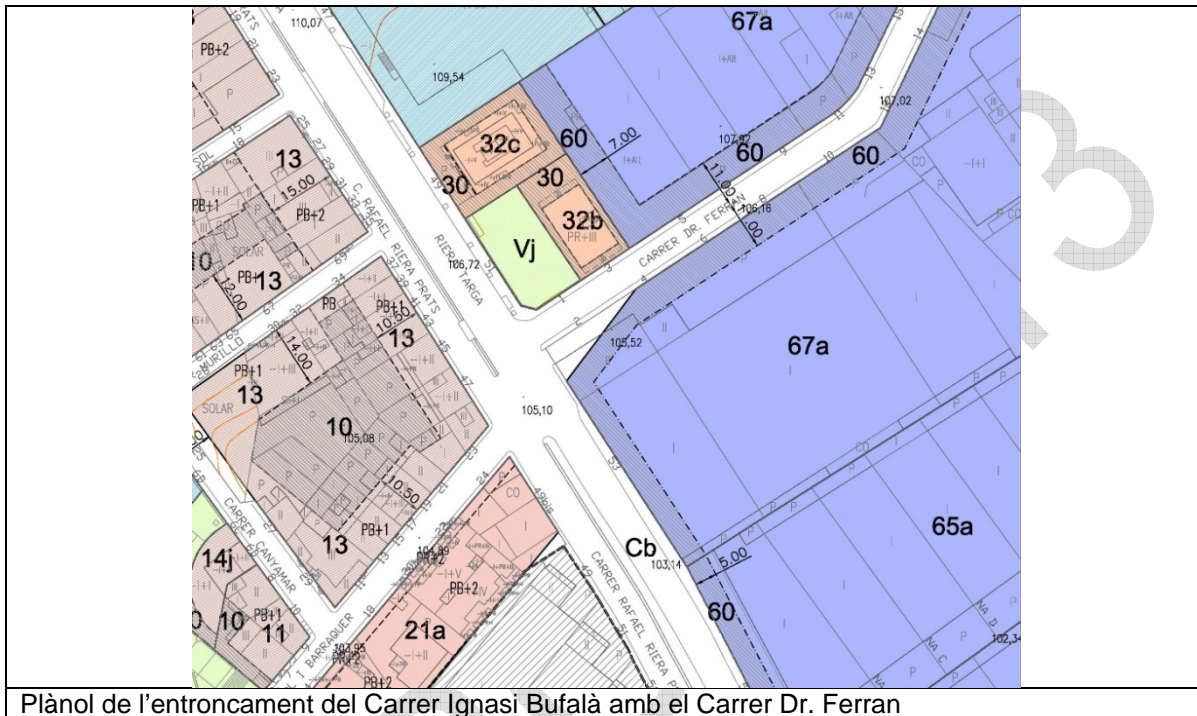
El tant per cent de sistemes d'espais lliures de sòl urbà respecte sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic es del 20,73%.

Per tant es dona compliment al que es refereix l'article 58.1.f.



1.2.2 Cal esmenar el gàlib edificatori a l'entroncament del carrer Ignasi de Bufalà amb el carrer de Ferran segons els criteris expressats a la part valorativa en compliment de la prescripció

En els plànols P8 i P9, s'esmena el gàlib edificatori a l'entroncament del Carrer Ignasi Bufalà amb el Carrer Dr. Ferran i queda representat de la següent manera.



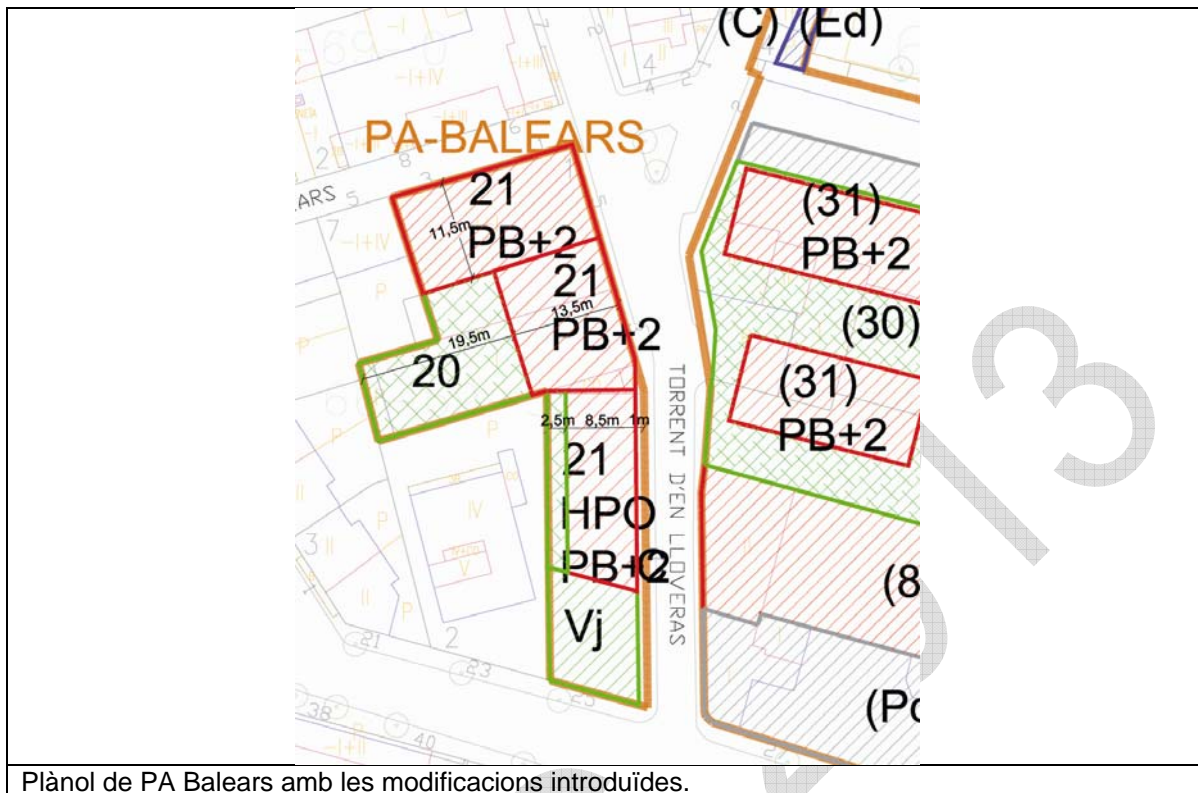
Plànol de l'entroncament del Carrer Ignasi Bufalà amb el Carrer Dr. Ferran

1.3 Pel que fa als sectors i polígons en sòl urbà:

1.3.1 PA Balears.

Cal augmentar la distància a parcel·la veïna del bloc situat amb front al Torrent de Lloveras com a mínim fins a 2,5m.

S'incorpora aquesta prescripció augmentant la distància a 2,5 metres a la parcel·la veïna del bloc situat amb front al Torrent Lloveras. Al reduir la superfície d'aquest s bloc, es redueix el seu sostre que es compensa en el bloc situat al costat. El sector manté els mateixos paràmetres amb el mateix numero d'habitatges.



Plànol de PA Balears amb les modificacions introduïdes.

1.3.2 PA Ca l'Amadeu.

Cal justificar convenientment les modificacions introduïdes i resoldre l'impacte de la mitgera a l'entroncament dels carrers de Vidal i Barraquer i el Passatge del Pi, segons els criteris expressats a la part valorativa de l'informe.

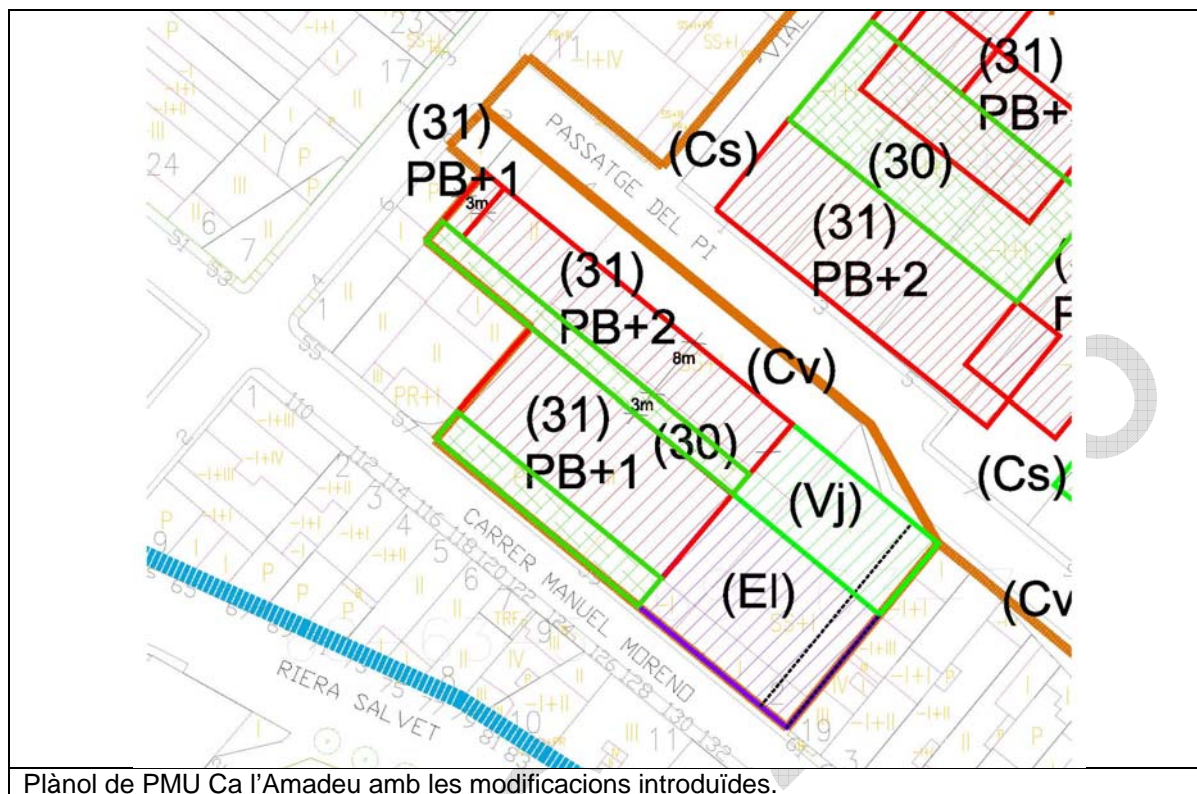
El sector introdueix les següents modificacions:

L'àmbit es modifica per poder mantenir l'amplada del Passatge del Pi (afectant part del pati del darrera d'uan casa de cos) a més d'excloure els habitatges existents que formen part de nucli urbà amb tipologia de cases de cos. El sector passa a ser només d'un únic propietari.

L'aprofitament privat del sector s'ubicarà a la part posterior de la Fabrica de Ca l'Amadeu, respectant una distància de separació de 3 metres. Aquets bloc tindrà cura amb la relació de la façana que dona a les cases de cos existents. A més s'introdueix el fet de ubicar part de l'aprofitament privat a la pròpia fabrica de Ca l'Amadeu, donant viabilitat al sector.

Es manté la cessió de sistema d'equipaments i d'espais lliures a la part sud del sector. L'equipament es situa en la part inferior de la fabrica de Ca l'Amadeu, justament on hi ha un pas soterrat que connectarà amb els espais lliures.

Per la complexitat del sector, i segons la part expositiva del acord de la CTUB, el sector passa de PA a PMU, Així serà el planejament derivat el que estudiarà i donarà més definició a totes aquestes determinacions.

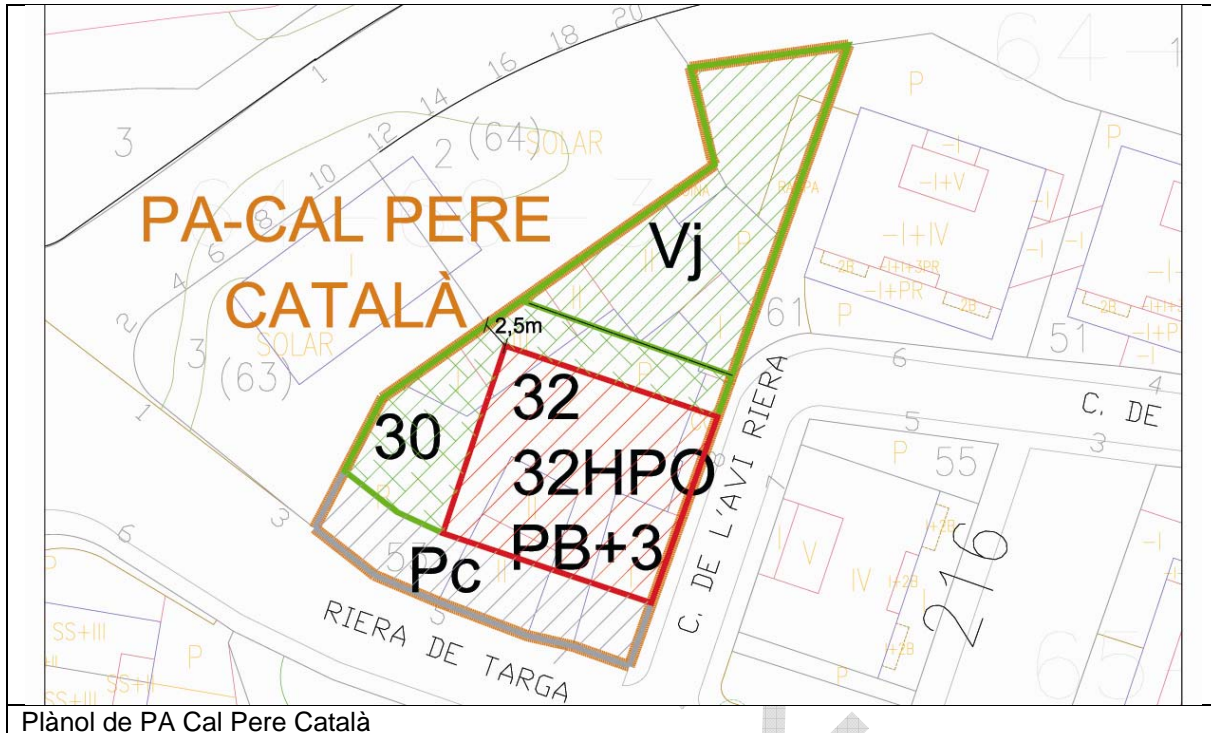


Plànol de PMU Ca l'Amadeu amb les modificacions introduïdes.

1.3.3 PA Cal Pere Català.

Cal separar l'edificació un mínim de 2,5m del límit de parcel·la a ponent i alinear el gàlib edificatori a les façanes nord i sud de l'edifici situat confrontant a l'est de l'àmbit, a l'altre banda del carrer de l'Avi Riera.

S'incorpora aquesta prescripció augmentant la distància a 2,5 metres del límit de la parcel·la de ponent i s'alinea el gàlib edificatori a les façanes nord i sud de l'edifici situat confrontant a l'est de l'àmbit.



Plànol de PA Cal Pere Català

1.3.4 PMU Camí Elena.

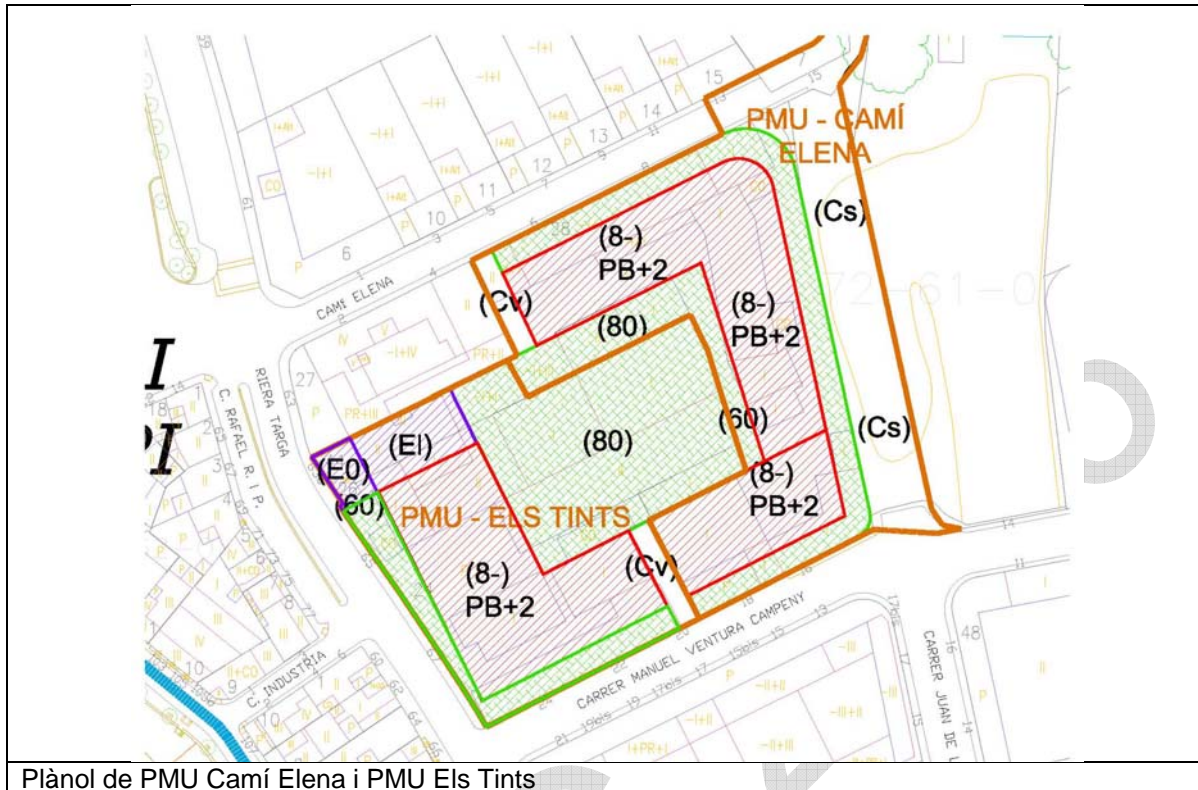
Cal reduir l'edificabilitat proposada a un coeficient d'edificabilitat net d' $1,60\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, amb una alçada màxima de PB+2. En qualsevol cas, aquesta reducció no podrà comportar la consolidació de més 5.600m^2 de sostre industrial. Pel que fa a la intensitat dels usos industrials, atesa la tipologia edificatòria proposada, es recomana modificar l'ús del sector a terciari, i limitar la intensitat a un establiment cada 200m^2 construïts, amb un mínim de 100m^2 .

S'incorpora aquesta prescripció al sector en el sentit de reduir el coeficient d'edificabilitat net a $1,6\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2\text{s}$, amb una alçada màxima de PB+2. En el sector no es podrà consolidar més de 5.600m^2 de sostre. Es modifica l'ús del sector que passa d'industrial (clau 6) a terciari (clau 8). I atesa aquesta tipologia, limita d'intensitat a un establiment cada 200m^2 construïts, amb un mínim de 100m^2 .

1.3.5 PMU Els Tints.

Cal retornar als paràmetres de sostre i alçada de l'aprovació provisional. Pel que fa a la intensitat dels usos, es recomana modificar-los en coherència al PMU Camí Elena.

S'incorpora aquesta prescripció en el mateix sentit que el PMU Camí Elena.



Plànol de PMU Camí Elena i PMU Els Tints

1.3.6 PMU Casinet.

Cal justificar la supressió d'aquest sector.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit justificar la seva supressió.

El PMU Casinet es un sector que es va proposar en la aprovació inicial del POUM. Aquest sector en sol urbà, i sobre l'actual edifici del centre recreatiu de l'Aliança (conegut com el Casinet) on existeix actualment una associació cultural. Aquesta associació ha estat vinculada al municipi des de fa molts anys.

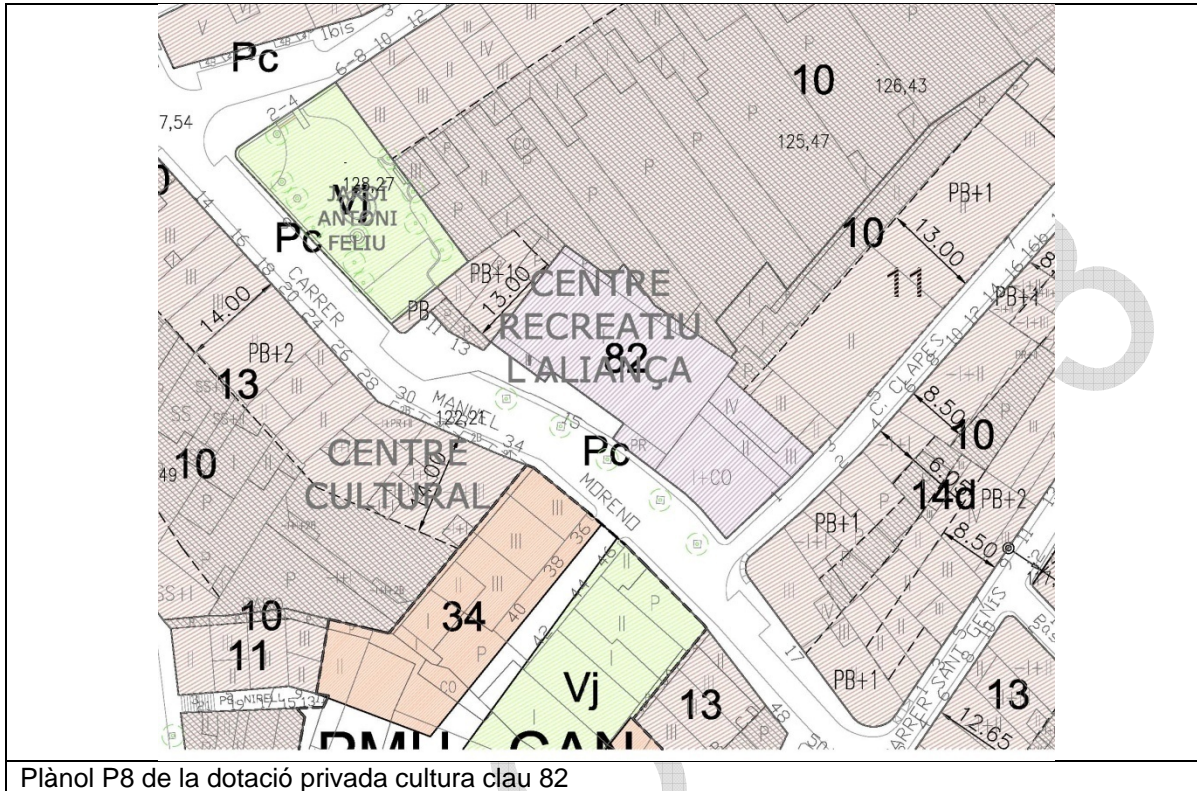
La proposta platejava enderrocar l'actual edifici i aprofitant la pendent natural que té el carrer Manuel Moneno, poder-lo ubicar de nou en una planta semi soterrània, podent així a la part superior ubicar habitatges amb tipologia de Casc antic, per finançar la operació i construir de nou el centre cultural.

La prescripció de la CTUB, en la seva aprovació definitiva deia que s'havia de preveure en el sector uns estàndards mínims per a sistemes d'equipaments i espais lliures segons l'article 94 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost. A més també es deia que s'havia de garantir la permanència com a activitat prioritària sobre rasant de l'ús vigent de dotació cultural. A més de definir un sostre i una densitat d'ús residencial.

Amb totes aquestes noves variants, i afegint que l'actual edifici del casinet està ubicat geològicament parlant sobre un subsòl de roca granítica, que feia molt costós el poder construir el nou equipament cultural, això feia que el sector ja no era viable ni econòmicament parlant ni tampoc per que no es podia efectuar les cessions que es demanaven a la prescripció, per la qual cosa es va decidir suprimir-lo. Tot això amb el vist i plau de la pròpia entitat propietària del casinet.



En aquest document es planteja con en l'anterior text refós mantenir la clau 82, dotació privada mantenint l'ús actual.



Plànol P8 de la dotació privada cultura clau 82

1.3.7 PMU Les Ermites.

Cal incrementar el nombre mínim d'habitatges amb protecció oficial a 3, de forma que la mitjana de sostre per habitatge resulti compatible amb aquest tipus d'habitatge.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de que el sector garanteixi un mínim de 3 habitatges de protecció oficial.

1.3.8 PA Sants Màrtirs. Cal reduir el nombre d'habitatges novament a 8.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de reduir el nombre d'habitatges a 8



1.3.9 PA Can Galindo.

Cal establir a la fitxa del sector la necessitat que el PMU preservi la pineda recollida al plànol I6.B del POUM. Així mateix, cal incloure a la fitxa del sector la necessitat que el planejament derivat justifiqui una implantació topogràfica harmònica que garanteixi l'existència d'una vialitat amb pendents inferiors al 8%.

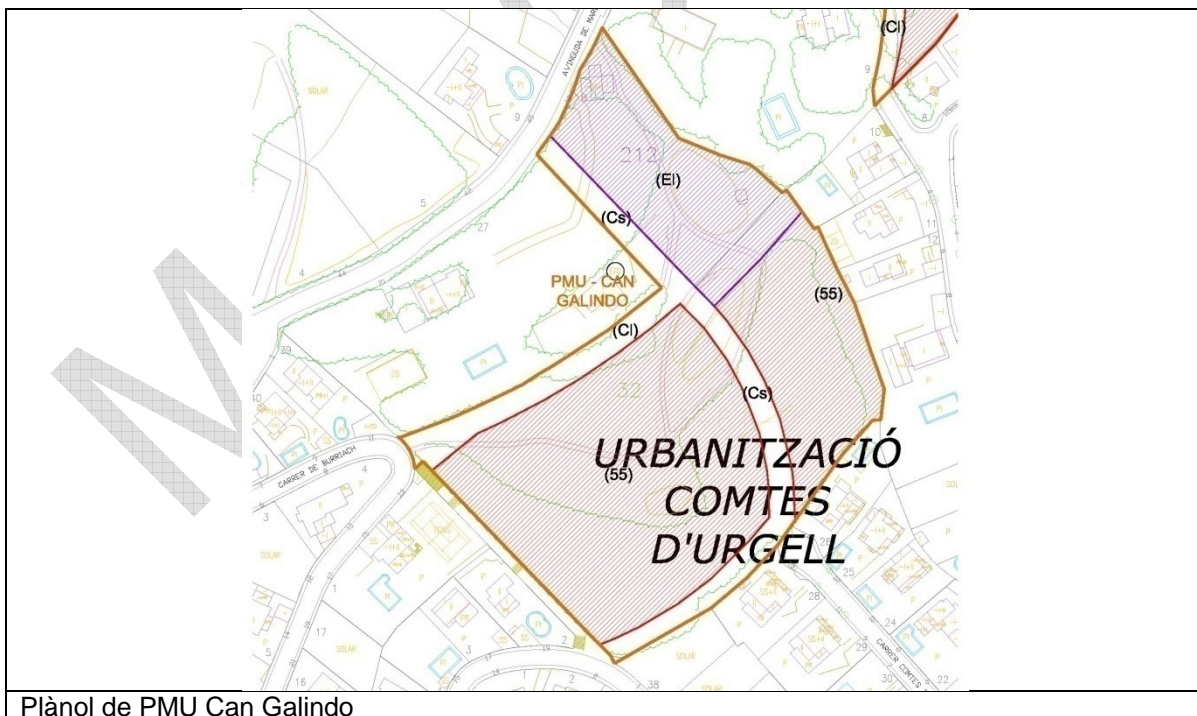
S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de passar el PA a PMU i que sigui el propi planejament derivat el que defineixi i justifiqui la implantació topogràfica segons les pendents actuals. A més s'afegeix en el objectius de la fitxa que el PMU preservarà la pineda protegida.

Respecte a la pineda protegida s'ha de dir que aquets sector forma part una finca mes gran, la finca de Can Galindo, en la qual hi existeix la edificació original de la finca, envoltada de la major part de la pineda protegida. Aquest mas esta al nord del sector i fora d'ell i està qualificat amb clau 12a. La resta de la finca està qualificada amb clau 10, es dir espai lliure d'edificació i es on esta la gran part de la pineda protegida.

Es dir que hi ha poca pineda protegida dins el sector ja que la major part de la pineda esta ordenada amb la clau 10.

Per la tipologia del sector, habitatge unifamiliar, es suprimeix el sostre d'habitatge amb protecció oficial, ja que es incompatible amb les condicions edificatòries previstes al polígon atès que donen com a resultat habitatges de superfície superior als 200 m2.

Per garantir que en el còmput total del POUM hi hagi un 30% de sostre per HPO que es proposen en tots els sector i polígons, els plans parcials hauran de garantir mes d'un 30%, segons consta en la justificació d'aquest document respecte als habitatges amb protecció oficial.





1.3.10 PA Catalunya.

Cal que la normativa urbanística reguli la clau 54, o bé que la qualificació dels sòls d'aprofitament de l'àmbit del polígon restin qualificats amb qualsevol de les subzones proposades per la susdita zona urbanística, les quals si es troben explícitament regulades.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de que el sector es qualifiqui amb la clau de la subzona del voltant més immediat, es dir 54a i que la normativa ja te explícitament regulat

Per la tipologia del sector, habitatge unifamiliar, es suprimeix el sostre d'habitatge amb protecció oficial, ja que es incompatible amb les condicions edificatòries previstes al polígon atès que donen com a resultat habitatges de superfície superior als 200 m².

Per garantir que en el còmput total del POUM hi hagi un 30% de sostre per HPO que es proposen en tots els sector i polígons, els plans parcials hauran de garantir mes d'un 30%, segons consta en la justificació d'aquest document respecte als habitatges amb protecció oficial.

1.3.11 PA Vallmar.

Cal corregir el sostre màxim previst atès que de l'aplicació del paràmetre d'edificabilitat neta de la clau 41 (0,8m²st/m²sl) i de la clau 54 (0,6m²st/m²sl) no s'obté la xifra que recull la fitxa. Cal justificar l'ordenació proposada, en compliment de la prescripció 1.5.3 de l'acord d'aprovació i incloure a la memòria justificativa la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 de gener de 1997.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de que el sector aplicarà el paràmetre d'edificabilitat neta de la clau 41, es dir 0,8m²st/m²sl i el de la clau 54, es dir 0,6m²st/m²sl.

S'inclou a la fitxa la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de 28 de gener de 1997.

Per la tipologia del sector, habitatge unifamiliar, es suprimeix el sostre d'habitatge amb protecció oficial, ja que es incompatible amb les condicions edificatòries previstes al polígon atès que donen com a resultat habitatges de superfície superior als 200 m².

Per garantir que en el còmput total del POUM hi hagi un 30% de sostre per HPO que es proposen en tots els sector i polígons, els plans parcials hauran de garantir mes d'un 30%, segons consta en la justificació d'aquest document respecte als habitatges amb protecció oficial.

1.4 Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable:

1.4.1 12PP Riera de Vilassar.

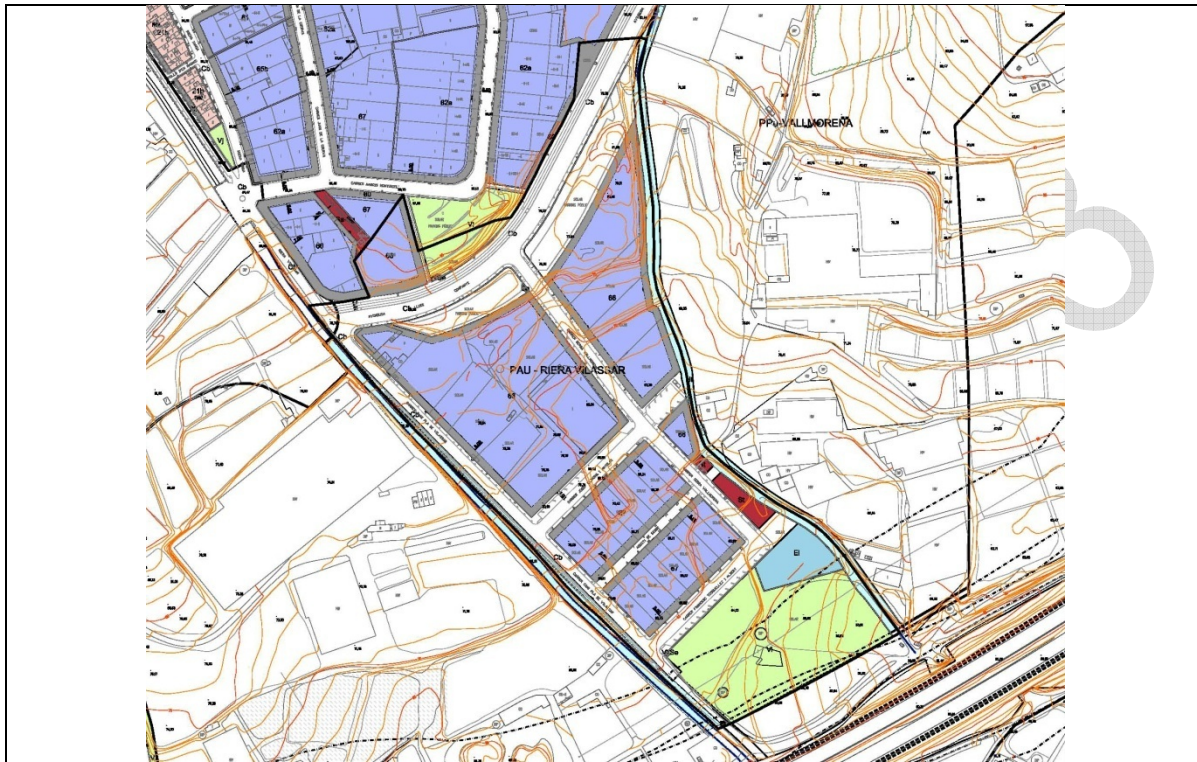
Cal acreditar la seva inclusió al sòl urbà consolidat.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de crear un PAU en sòl urbà no consolidat, PAU de Riera de Vilassar (PP12).

Es crea aquest PAU ja que prové d'un pla Parcial de les NNSSPP'92 que ja està desenvolupat i només manca finalitzar de la seves obres d'urbanització el trasllat d'un transformador situat en un del carrers del sector. Com que encara no s'ha realitzat la quota definitiva de les obres d'urbanització, s'ha optat per delimitar aquest PAU amb l'únic objectiu de que els propietaris del sector compleixin les



seves obligacions i es faci la recepció definitiva del sector per part de l'ajuntament. En el moment que els propietaris del sector efectuin totes les seves obligacions i es faci la recepció definitiva del sector, aquets PAU passarà directament a sol urbà.



Plànol de la delimitació del PAU Riera de Vilassar

1.4.2 1PP Matagalls i 10PP Camí de la Cisa.

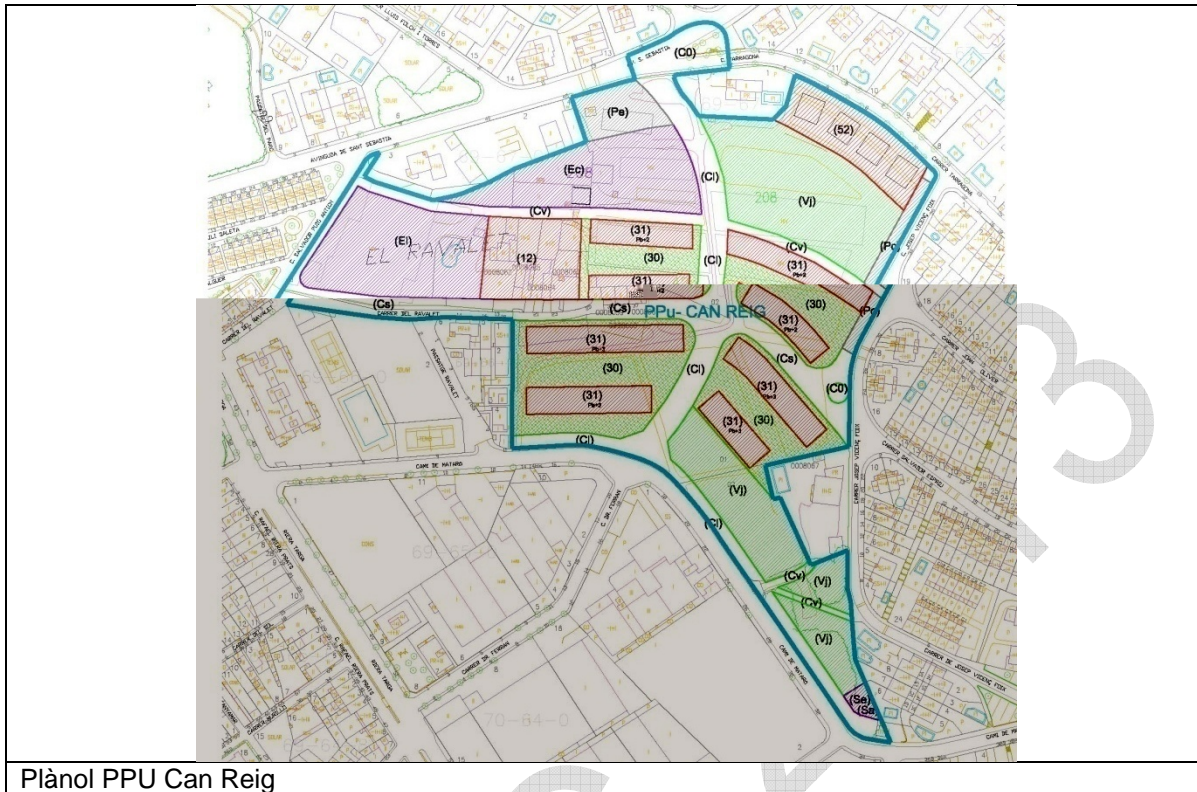
Cal incloure les respectives fitxes dels sectors a l'annex normatiu, un cop incorporades les condicions de la CTUB, en ocasió de la seva tramitació.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de incloure les fitxes dels sectors en el document d'annexes normatius.

1.4.3 PPU Can Reig.

Cal justificar o bé suprimir la inclusió al sector d'una edificació existent amb front al carrer Vicenç Foix atès no es deriva de cap prescripció. Cal incorporar l'objectiu de formalitzar el vial transversal en sentit nord - sud que connecta el carrer de Ferran amb l'avinguda de Sant Sebastià.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de suprimir del sector aquesta edificació existent. A més s'incorpora com a objectiu del sector que es formalitzarà el vial transversal en sentit nord –sud que connecta el carrer Dr. Ferran amb l'avinguda Sant Sebastià.



Plànol PPU Can Reig

1.4.4 PPU Torrent Daniel.

Cal reduir la superfície de l'àmbit, tot ajustant-la a la delimitació fixada al plànol annex a l'acord de la CTUB de 12 de maig de 2011, la qual es correspon amb els sòls que presenten un pendent inferior al 20%. El Pla parcial haurà de mantenir el coeficient d'edificabilitat bruta de 0,45m²st/m²s i, en coherència amb el sector adjacent PP7 "Can Tarrida", cal fixar un nombre màxim d'habitatges en funció de la ràtio aproximada de 120m²st/hab. D'altra banda, cal garantir normativament el manteniment del percentatge de cessió dels sòls, els quals s'emplaçaran als àmbits que presenten cotes més elevades ubicats al nord.

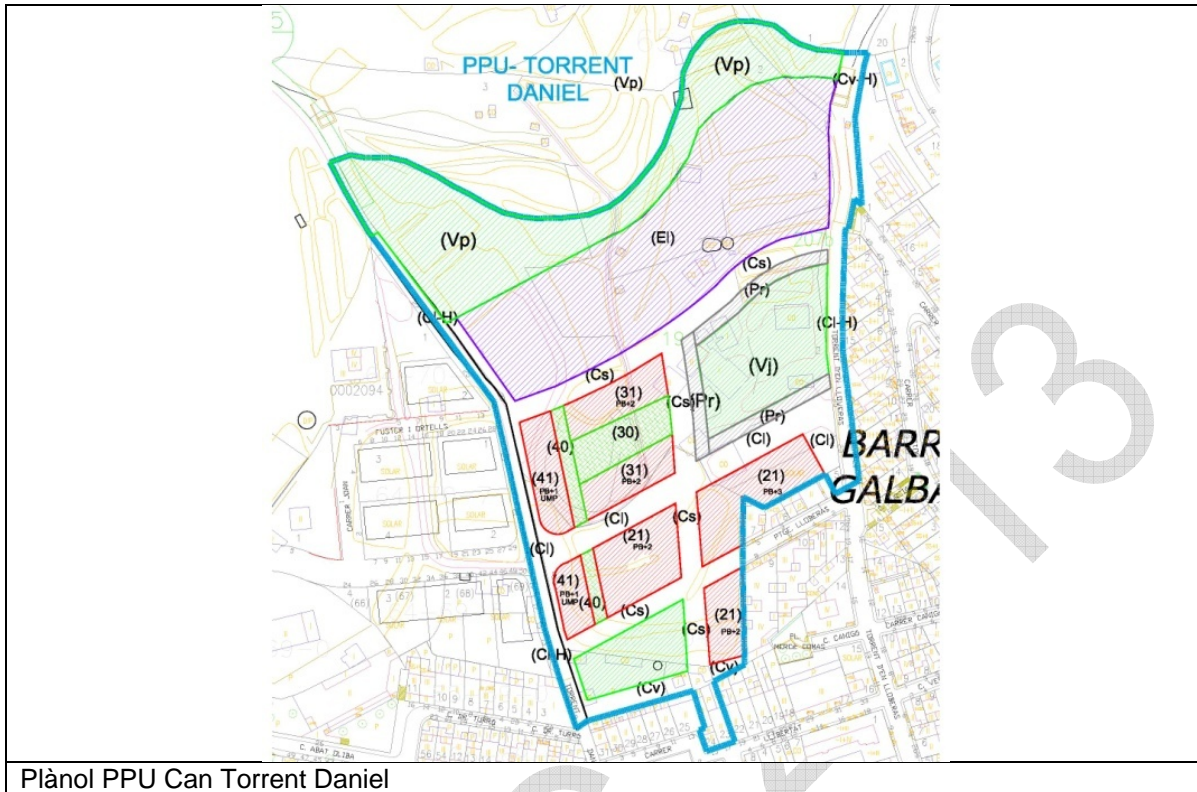
S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de situar tot el sector en pendents inferior al 20%. El sector tindrà un coeficient de edificabilitat bruta de 0,45m²st/m²s. Es fixa en el sector un nombre màxim d'habitatges en funció de una ràtio aproximada de 120m²st/hab.

Per al càlcul d'aquesta ràtio de 120m²st/hab. S'aplicaran les següents superfícies d'habitatges:

Per habitatges lliures unifamiliars una superfície aproximada de 140 m²st/hab.

Per habitatges lliures plurifamiliars una superfície aproximada de 100 m²st/hab.

Per habitatges amb algun tipus de regim de protecció oficial una superfície aproximada de 90 m²st/hab.



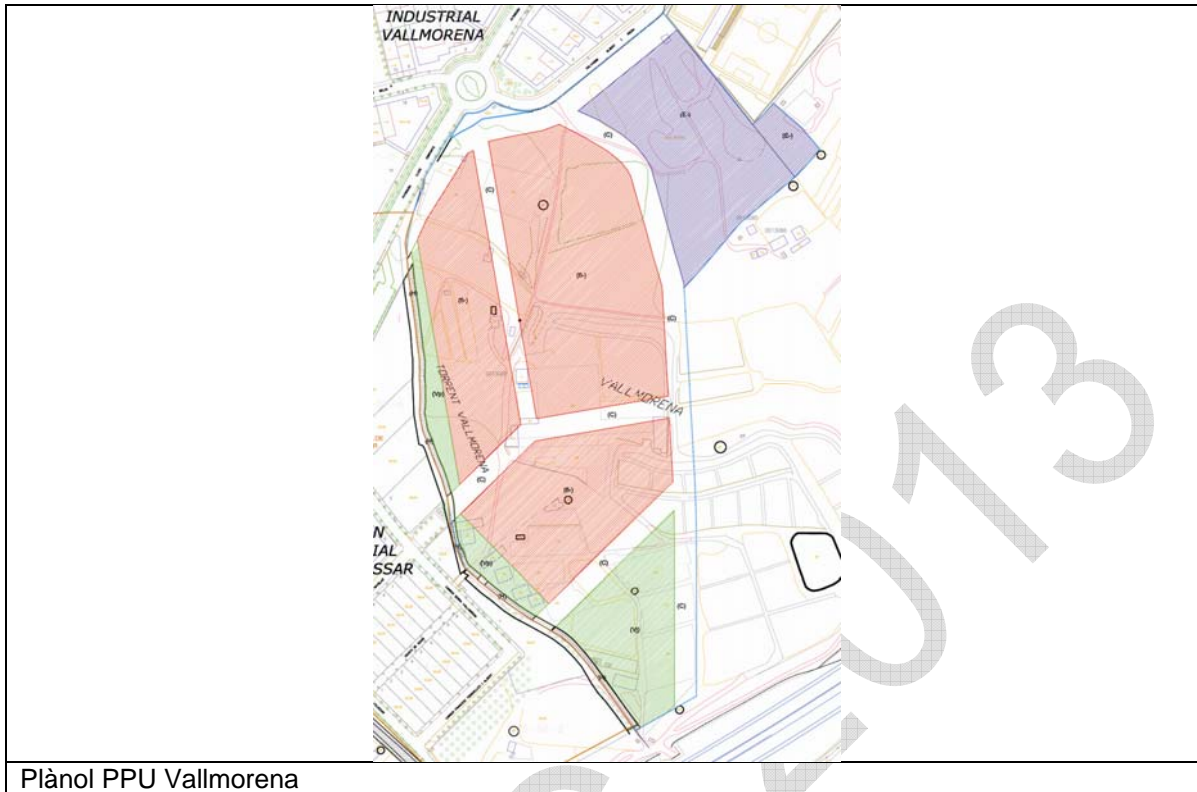
1.4.5 PPU Vallmorena.

Cal establir normativament l'obligatorietat de mantenir la traça ferroviària. Cal ajustar la delimitació proposada d'acord amb els criteris del plànol annex a l'acord de la CTUB de 12 de maig de 2011, tot mantenint els coeficients d'edificabilitat i còmput de cessions que es plantegen al document a tràmit.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de mantenir l'obligatorietat de la traça ferroviària, com a reserva de vialitat.

També es modifica l'àmbit del pla parcial ampliant-ho en la seva vessant est, donant més coherència al traçat viari del sector. Es mantenen el coeficient d'edificabilitat bruta del sector del 0.7m²st/m²s. Es mantenen el còmput de cessions.

A més, es fixa com a objectiu del sector que sigui obligatori la situació de l'emplaçament de la cessió del sistema d'equipaments, ja es que planteja ubicar en aquest el nou cementiri municipal. Per a tal efecte la posició relativa al sistema d'equipament, (funerari) de sector deixa de ser orientatiu i passa a ser obligatori.



Plànol PPU Vallmorena

1.4.6 URnd Can Maians.

Pel que fa les condicions de delimitació cal fixar com a condició única de desenvolupament del Pla parcial la consolidació del 50% dels sòls del sector de Can Reig. D'altra banda, cal que el document estableixi els paràmetres exigits a l'article 58.8 de la Llei d'urbanisme, que passaran per una edificabilitat bruta no inferior a 0,55m²st/m²s i una densitat màxima de 50hab/ha, o bé establir la seva equiparació a una nova centralitat urbana, regulada a l'article 3.10 de les Normes d'ordenació territorial del PTMB. Pel que fa a les obligacions de formalitzar un parc urbà al nord de l'àmbit i urbanitzar el futur vial de prolongació de l'avinguda Lluís Companys, s'han incorporat a les condicions de delimitació. No obstant, caldria establir aquestes obligacions dins els objectius del sector atès que aquesta és la seva finalitat.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'establir que els paràmetres d'edificabilitat i densitat del sector s'equipararan a una nova centralitat urbana, regulada a l'article 3.10 de les normes d'ordenació territorial del PTMB.

També s'incorpora a la fitxa com a objectiu el formalitzar un parc urbà al nord de l'àmbit i urbanitzar el futur vial de prolongació de l'avinguda Lluís Companys

A més es fixa com condicions de delimitació del sector la condició única de desenvolupament del pla parcial la consolidació del 50% dels sòls del sector de Can Reig.



1.5 Pel que fa al sòl no urbanitzable:

Cal dibuixar en el plànol de qualificació del sòl no urbanitzable (P.7) la totalitat dels sistemes urbanístics que se situen en aquesta classe de sòl i que actualment només estan dibuixats en els plànols de qualificació del sòl urbà (sèrie P.8).

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de dibuixar en el plànol P7 la totalitat dels sistemes urbanístics que es situen en aquesta classe de sòl. Es dir el sistema viari en no urbanitzable, incorporant en el plànol la llegenda d'aquest sistema en sòl no urbanitzable. Pel que fa al sistema de serveis tècnics, (reserva de sol per antena de telefonia mòbil), que ja estava grafiat en el plànol P7, s'incorpora al plànol la llegenda d'aquest servei tècnic.

LÍMITS	
----- LÍMIT DE TERME MUNICIPAL	
--- LÍMIT DE SÒL URBA	
----- LÍMIT DE SECTOR DE PLANEJAMENT	
— LÍMIT PEIN (COTA 300)	
QUALIFICACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE	
02 SÒL FORESTAL	
02a Forestal natural	
02b Forestal de recuperació	
02c Forestal comú	
03 SÒL AGRÍCOLA	
03a Agrícola d'entorn natural	
03b Agrícola comú	
05 SÒL RURAL	
05a	
06 DOTACIONS PRIVADES (TERCINRI)	
06a	
SISTEMES I SUBSISTEMES URBANÍSTICS	
SISTEMA EQUIPAMENTS	
S SUBSISTEMA SERVEIS TÈCNICS	
S (SNT) Telecomunicacions en no urbà	
SISTEMA MOBILITAT	
C SUBSISTEMA COMUNICACIONS VIALS	
C1 Xarxa territorial	
C2 Xarxa bàsica	
C3 Xarxa rural	

Llegenda del plànol P7

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

1.6.1 Cal aportar una programació temporal pel desenvolupament dels sectors i polígons, prioritzant els situats en el nucli històric i que aporten cessions d'espais lliures, equipaments i vialitat de caràcter estructurant respecte aquells que només preveuen el completament de la trama viària secundària.

En quant als sectors urbanitzables es considera prioritari els sectors de Can Reig i Vallmorena del Pi i, en canvi es considera que el sector de Torrent Daniel, que no aporta una estructura urbana fonamental, haurà de preveure's en darrera instància.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de afegir a la agenda de la memòria de POUM una programació temporal dels sectors i polígons.

Els criteris de programació temporal que s'han aplicat en els sectors en sol urbà, son prioritzar els sectors que aporten cessions d'espais lliures, equipament i vialitat que tinguin un caràcter estructurant el conjunt del sol urbà, partint de la base que son mes importants els que estan al nucli històric i deixant per al final els sectors que nomes complementes la trama urbana.



El primer sector que esta numerat es el de PAU de Riera de Vilassar (PP12) que es un pla Parcial de les NNSSPP '92 que ja està desenvolupat i només manca finalitzar de la seves obres d'urbanització el trasllat d'un transformador situat en un del carrers del sector. Com que encara no s'ha fet la quota definitiva de les obres d'urbanització, s'ha optat per delimitar aquest PAU amb l'únic objectiu de que els propietaris del sector compleixen les seves obligacions i es faci la recepció definitiva del sector però part de l'ajuntament.

Els criteris de programació temporal que s'han aplicat en els sectors en sol urbanitzable, son prioritzar el sector de Can Reig per la seva posició estratègica en el municipi. després el sector industrial de Vallmorena II, per aquesta aportació de sol industrial al municipi i per la seva futura ubicació de nou cementiri en els equipament que cedeix el sector. Finalment s'han ordenat els sectors que estan situats en els límits urbans del municipi.

Finalment el sector de Can Maians, ell mateix esta condicionat a que es desenvolupi el 50% del sector que Can Reig. I com està definit com a sol urbanitzable no delimitat estarà condicionat a les seves propis delimitacions.

Aquets criteris de programació temporal diferenciant sol urbà i urbanitzable no vol dir que no es puguin desenvolupar simultàniament els sector indistintament si estan en sol urbà o no urbanitzable.

Agenda programació temporal dels sectors i polígons	
Sector en Sòl Urbà	
1	PAU Riera de Vilassar (PP12) només a efectes de gestió urbanística.
2	PMU Can Villà – Can Serra de Plaça
3	PMU Passatge del Pi
4	PMU Ca l'Amadeu
5	PMU les Ermites
6	PMU Can Jaumeto
7	PA Cal Pere Català
8	PA Balears
9	PMU Les Sedes
10	PMU ElsTints
11	PMU Camí Elena
12	PA Salvador Riera
13	PA Sants Màrtirs
14	PMU Can Galingo
15	PA Catalunya
16	PA Vallmar
Sectors en Sòl no urbanitzable	
1	PPu Can Reig
2	PPu Valmorena II
3	PPu Torrent Daniel
4	PPu Can Tarrida
5	PPu Matagalls
6	PPu La Cisa
Sectors en Sòl urbanitzable no delimitat	
1	URnd Can Maians



1.6.2 Cal completar la documentació del POUM amb un estudi de la viabilitat econòmica i financera de cadascuna de les actuacions previstes, i un estudi de la sostenibilitat econòmica de les actuacions proposades.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de afegir a cada un dels sectors i polígons un estudi de viabilitat econòmica de les actuacions previstes incorporat en cada fitxa dels sectors del document d'annexes normatius del POUM. A més s'incorpora un estudi de la sostenibilitat econòmica de les actuacions proposades en la memòria del POUM.

1.7 Pel que fa a la normativa urbanística:

1.7.1 Cal esmenar els articles 10.2 i 6, 22, 34, 44, 49, 94, 116, 117, 131, 132, 133, 137, 145, 154, 163, 167, 176, 177, 203, 220, 241, 245.3 i 4.3, 246.3 i 4.3, 247.3, 288 i la Disposició final segona en els termes exposats a la part valorativa de l'informe.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de modificar els articles de la normativa de la següent manera:

Art. 10.2. Cal suprimir la repetició de la legislació vigent i regular els aspectes que es vulguin afegir propis del POUM pels sectors concrets, en aquest sentit es recomana establir criteris de localització i compacitat pels sistemes locals.

L'article continua repetint la legislació vigent a l'apartat i no s'ha corregit l'apartat 6.

S'esmena el redactat de l'art. 10.2 en el següent sentit: "2. A l'efecte del que estableix l'apartat 1, els plans parcials urbanístics fixaran criteris de localització i compacitat pels sistemes locals, quedant concretats a les pròpies fitxes que el present POUM estableix per a cada pla parcial."

Es suprimeixen els apartats a),b),c),d),e),f) i g) que fan referència a la legislació vigent.

Art.10.6. Cal corregir el precepte ja que si el planejament derivat ja preveu el detall del projecte d'urbanització la valoració concreta dels costos hi ha d'ésser inclosa

S'esmena el redactat de l'article en el sentit d'incloure detall del projecte d'urbanització i la valoració dels seus costos.

Art.23. (ara 22) Cal distingir els estudis d'impacte ambiental previstos a la legislació sectorial dels estudis que proposa aquest precepte.

S'ha afegit el matís "independentment dels estudis d'impacte ambiental previstos a la legislació sectorial" per definir els estudis previstos en aquest precepte. En tot cas, sembla excessiu imposar estudis d'impacte ambiental a totes les actuacions que es prevegin al territori.

S'ha eliminat l'estudi d'impacte ambiental amb caràcter general a tota actuació i només serà necessari quan la legislació sectorial ho estableixi.

Art.64.3. (ara 34.3) Cal definir el concepte de passatge o bé identificar els passatges en els plànols d'ordenació, no s'observa cap llegenda que faci referència a aquests passatges.



No s'ha definit cap concepte de passatge a les normes urbanístiques. Pel que fa als plànols d'ordenació, no s'observa cap llegenda que faci referència a aquests passatges.

La darrera frase de l'article defineix que la condició de passatge és la de carrers amb una secció inferior a 4 metres.

Art.74. (ara 44) Cal corregir el redactat ja que del redactat actual se'n desprèn que la superfície d'espais lliures es pot veure reduïda per la urbanització resultant. D'acord amb la finalitat que es desprèn d'aquesta regulació. Caldria reformular el redactat amb la indicació que la part de la parcel·la contigua amb sistema d'espais lliures no es pot considerar als efectes del compliment del paràmetre de façana mínima.

S'ha modificat el redactat de l'article per adaptar-lo a la segona part de la prescripció.

Tanmateix es manté el redactat segons el qual la urbanització de l'espai lliure defineix la permissibilitat o prohibició d'accedir a la parcel·la o edifici a través seu, fet que atorga al projecte d'urbanització la potestat de reduir de facto la funcionalitat de l'espai lliure. També s'ha afegit una darrera frase en el qual s'assenyala que, en aquest cas, la vorera s'integrarà al sistema viari, fet que únicament es pot acceptar a través d'una modificació de planejament i complint tots els requisits legals. Per tant, cal suprimir tot aquest redactat.

Es suprimeix el citat redactat.

Art.79.3. (49.3) Es recomana augmentar l'alçada reguladora en els casos de PB+2PP i PB+3PP i més, ja que alçada lliura entre forjats en usos residencials de 2,70 metres, deixa poc marge per les alçades de les plantes que tinguin usos diferents dels residencials. Així mateix es recomana diferenciar pels casos dels usos industrials i terciaris.

S'han incrementat lleugerament les alçades per edificis de PB+2 (de 10m a 10,70m) i PB+3 (de 13m a 13,90) i s'ha afegit la regulació genèrica pels usos industrials(6m per PB i 12m per PB+1) i terciaris (5m per PB i 10m per PB+1). Caldrà justificar aquests paràmetres pels usos industrials i terciaris.

L'alçada reguladora màxima per a l'ús industrial adoptada s'adequa a l'ordenació i a les necessitats funcionals d'aquestes activitats, en gran part destinades a magatzem i logística. Per a l'ús terciari s'adopten les alçades reguladores màximes de l'ús residencial per tal de preveure la seva compatibilitat.

Art.124.1. (ara 94.1) Cal esmenar aquest apartat en el sentit d'adequar els tipus d'edificacions permeses en el sòl no urbanitzable i les seves denominacions a les categories regulades en els articles 190 a 193, de la Secció tercera del Capítol tercer del Títol IV d'aquesta normativa.

S'ha esmenat aquest article, si bé manca afegir les edificacions pròpies de l'ús agrícola, ramader o forestal.

S'ha afegit l'apartat "d" per incloure les edificacions pròpies de l'ús agrícola, ramader o forestal.

Art.147.b. (ara 116.1) Cal que les reserves d'aparcament pels diferents usos no siguin diferents segons el règim del sòl ja que les necessitats d'aparcament ho són pels usos, sense perjudici que es pugui preveure tal i com es proposa pels sectors en sòl urbà un increment de la reserva pels sectors en sòl urbanitzable.



No s'ha fet extensiva la regulació específica de les places d'aparcament en sòl urbanitzable per la resta d'usos urbanístics. Per tant, cal suprimir l'últim punt de l'apartat 1 i, en tot cas, afegir a l'apartat 11 també el sòl urbanitzable.

S'ha suprimit l'últim punt de l'apartat 1, referent al sòl urbanitzable i s'ha afegit el sol urbanitzable a l'apartat 11.

Art. 148.1. (ara 117.1) Es considera que no es pot exonerar tots els casos per a una reserva inferior a 5 places. Aquesta exoneració s'hauria d'aplicar només en alguns àmbits com són el casc antic o les zones d'alineació a vial però no en edificació aïllada ni en sectors o polígons de nova construcció. Cal afegir que no es podrà exonerar del compliment de les places d'aparcament n usos compatibles de nova implantació que generin una reserva superior a tres places d'aparcament.

Únicament s'ha introduït la primera part de la prescripció, relativa a limitar l'exempció al casc antic o les zones d'alineació a vial. Tanmateix, caldria afegir que aquesta exempció no serà admissible en polígons o sectors de nova creació o tampoc quan s'implantin usos compatibles de nova creació que generin una reserva superior a tres places d'aparcament.

S'ha completat el redactat del citat article per tal d'afegir que aquesta exempció no serà admissible en polígons o sectors de nova creació, ni tampoc quan s'implantin usos compatibles de nova implantació que generin una reserva superior a tres places d'aparcament.

Art. 165.1. (ara 131.1) Cal suprimir el mot "mitjà".

Art. 165.2. (ara131.2) Cal suprimir l'apartat per tal com correspon al projecte de reparcel·lació la determinació dels coeficients d'homogeneïtzació a partir dels quals es calcula l'aprofitament urbanístic d'un sector als efectes de la gestió urbanística.

Art.165.3 (ara 131.3) Cal esmenar la redacció de l'apartat 3 per tal que es correspongui amb allò establert a l'article 45 del DLeg 1/2010, i substituir el mot "mitjà".

S'ha substituït el mot "mitjà" pel mot "mig". Aquesta substitució no aporta cap millora a la redacció de l'article. Es recorda que el Text refós de la Llei d'urbanisme únicament defineix el concepte d'aprofitament urbanístic. L'aprofitament mitjà resta definit a l'article 36.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme com el resultat de dividir l'aprofitament urbanístic d'un àmbit d'actuació per la seva superfície.

S'ha eliminat l'apartat 2 i s'ha transcrit l'article 45 del DLeg 1/2010 a l'apartat 3. Aquest article ha estat modificat recentment per la Llei 3/2012, de forma que contradiu la redacció proposada al POUM. Per tan, és recomanable únicament transcriure al POUM aquells aspectes que la llei estableix com a obligatoris o que suposen precisions de detall, i no els propis preceptes.

Per tot això, i atès que l'article 129 ja conté la determinació segons la qual al sòl urbanitzable li correspon una cessió del 10 % de l'aprofitament del sector, es recomana suprimir tot l'article 131 i substituir l'article 130.3b pel següent redactat "El sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del Sector".

S'ha suprimit tot l'article 131 i s'ha substituït l'article 130.3b pel següent redactat "El sòl necessari per edificar el sostre corresponent al 10 % de l'aprofitament urbanístic del Sector".

Art.167.(ara 132) Caldrà afegir el sector plurimunicipal de la Cisa i, si s'escau, el sector de Matagalls. A banda, cal suprimir l'elevació a rang normatiu de planejament general de les determinacions dels plans parcials i especials aprovats, per tal com es tracta d'un contingut



impropi del POUM en sòl urbanitzable no delimitat. La previsió en la normativa del POUM conforme el planejament derivat d'aquests sectors es manté vigent és suficient per garantir l'executivitat dels plans esmentats. Ara bé, en les fitxes corresponents caldria establir que per tot allò no regulat en aquests plans s'estarà a allò disposat pel POUM, no per les Normes subsidiàries que ara es revisen.

S'ha afegit el sector Matagalls i la Cisa i s'ha suprimit el sector Riera de Vilassar, si bé no s'acredita l'acompliment dels deures urbanístics. També s'ha modificat l'apartat 1 d'acord a la prescripció.

D'altra banda, no s'aporten fitxes dels sectors urbanitzables que es mantenen vigents. Al document d'annexes normatius s'inclouen les normatives de tots els sectors urbanitzables, es mantinguin o no es mantinguin vigents, amb excepció dels sectors Matagalls i La Cisa. Cal suprimir la regulació normativa i les fitxes de tots aquells sectors que el POUM refon però que no es mantenen vigents, i incloure únicament les fitxes d'aquells que sí que es mantenen vigents.

Cal També modificar l'apartat 2 en el sentit de referir-se a aquests sectors com Urpa, en comptes de UR.

S'ha modificat l'apartat 2 en el sentit de referir-se a aquests sectors com Urpa en comptes de UR.

Art.168. (ara 133) Cal remetre només a la gestió prevista pel planejament derivat que es manté vigent.

No s'ha modificat aquest article, per la qual cosa s'escau mantenir la prescripció. Cal afegir l'expressió "que es manté vigent" o l'abreviació Urpa al títol de l'article.

S'ha modificat l'article afegint l'expressió "que es manté vigent" i l'abreviació Urpa al títol de l'article.

Art. 172.2. (ara 137.2) Allà on diu "reparcel·lació bàsica" ha de dir " sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica".

Art. 172.4. (ara 137.4) Cal suprimir el mot "mitjà", en referència a l'aprofitament urbanístic.

Art. 172.6. (ara 137.6) Cal afegir la possibilitat de dur a terme l'ocupació directa dels terrenys, d'acord amb l'article 156 del DLeg 1/2010.

Amb caràcter general, es recomana suprimir les determinacions d'aquest article que ja estan regulades en altres articles d'aquesta normativa.

S'ha modificat incorrectament l'apartat 2, on diu "reparcel·lació en la modalitat de reparcel·lació bàsica" ha de dir "reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica". S'ha modificat l'apartat 4 suprimint el mot "mitjà". També s'ha modificat l'apartat 6 incorrectament, atès que es fa referència "expropiació directa" en comptes d'"ocupació directa".

S'ha procedit a esmenar la modificació incorrecte de l'apartat 2 on deia "reparcel·lació en la modalitat de reparcel·lació bàsica" ara diu "reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica" S'ha modificat correctament l'apartat 6, fent referència a l'"ocupació directa".

Art.180.6 (ara 145.6) Cal esmenar aquest apartat en el sentit que la no admissió de cap nova edificació en una finca determinada, per raó de tenir una dimensió insuficient segons les determinacions d'aquest POUM, és una limitació intrínseca de la finca, que no guarda cap relació amb la seva titularitat, ni amb les transmissions de què sigui objecte.



Pel que fa l'apartat 6 s'ha modificat el redactat per tal de reproduir la prescripció, fet que resulta del tot incoherent. Cal substituir el redactat de l'apartat 6 pel següent: "Les finques que no compleixin la condició de finca mínima són inedificables a tots els efectes".

S'ha substituït literalment el redactat de l'apartat 6 seguint la prescripció del paràgraf anterior.

Art. 189.3. (ara 154.3) Cal puntualitzar en aquest apartat que no s'admetrà la construcció de cap nou habitatge en sòl no urbanitzable que no estigui associat a una explotació agropecuària, d'acord amb l'establert en l'article 50 del Decret 305/2006. Així mateix, cal indicar que únicament s'admetrà l'ampliació dels habitatges existents que estiguin associats a una explotació agropecuària, amb les limitacions establertes en aquesta mateixa normativa, o de les edificacions que s'incloguin en el corresponent Catàleg de masies i cases rurals, amb les limitacions que s'estableixin en el Pla especial corresponent. D'altra banda, cal prohibir explícitament qualsevol ampliació dels habitatges existents en sòl no urbanitzable no associats a cap explotació agropecuària i no inclosos en el Catàleg de masies i cases rurals.

S'ha esmenat l'article en el sentit de la prescripció. Tanmateix, es manté el redactat previ, fet que resulta redundant amb el nou redactat. Per tant, cal suprimir el primer paràgraf de l'article 154.3

S'ha suprimit el primer paràgraf de l'article 154.3

Art. 196.2. (ara 161.2) Cal esmenar aquest apartat en el sentit que, d'acord amb l'article 53 del DLeg 1/2010, no són admissibles les llicències provisionals en el sòl no urbanitzable, llevat que aquest estigui afectat per sistemes urbanístics. Tanmateix, d'acord amb l'article 59.3 del decret 305/2006, és possible limitar a un termini temporal les llicències que s'atorguin en sòl no urbanitzable, anteriorment a l'aprovació del pla especial de les instal·lacions de telecomunicacions.

S'ha corregit correctament l'article tot i que es detecta alguna errada tipogràfica.

S'han corregit les errades tipogràfiques.

Art. 198. (ara 163) Cal adaptar aquesta regulació a allò que disposa l'article 68.9 del Decret 305/2006.

S'ha modificat el redactat de l'article, tot i que manté la prohibició genera a tot el municipi d'un seguit d'instal·lacions com abocadors o tractament i eliminació d'escombraries. Atès que aquesta regulació contradiu l'article 68.9 del Reglament de la Llei d'urbanisme cal, bé suprimir-la o bé limitar la seva prohibició, si es considera convenient, a l'àmbit del PEIN pels seus valors naturals.

A l'article 163.1 s'ha limitat la prohibició de les citades instal·lacions únicament a l'àmbit del Pein.

Art. 202. (ara 167) Cal afegir al llistat el sistema d'habitatges dotacionals públics, diferenciat dels sistema d'equipaments, d'acord amb l'article 34.3 del DLeg 1/2010.

S'ha afegit el sistema d'habitatges dotacionals, clau D. Tanmateix, la definició d'aquest sistema que s'inclou als articles 226 a 230 estableix la clau DOT per a aquest sòl. Cal, doncs, fer coherent la normativa en aquest aspecte.

Per tal de fer coherent la normativa en aquest aspecte s'adopta es modifica la clau "D" per "DOT" seguint la definició d'aquest sistema als articles 226 a 230 i en els plànols.



Art. 211. i 214. (ara 176 i 177) **Cal** Suprimir tots aquells subsistemes del sistema viari que no comportin una diferenciació urbanística, si la seva diferenciació ho és només a nivell de condicions d'urbanització cal remetre el seu ordenament a una ordenança municipal ja que no hauria de ser matèria del POUM el tipus de trànsits que poden utilitzar cada vial.

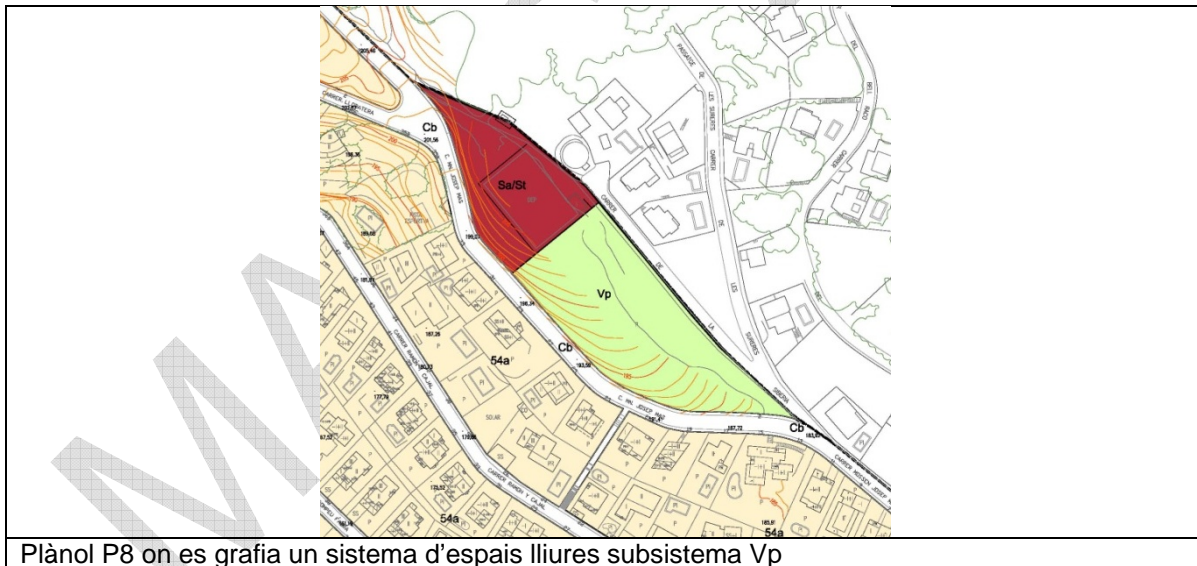
No s'han suprimit els subsistemes que no comporten cap diferència urbanística, per la qual cosa s'escau mantenir la prescripció. Tan sols cal definir 3 subsistemes, que corresponguin als tres tipus de vies (territorials, urbana i rural) definits a l'article 177.

S'han suprimit a l'article 176 i 177 tots els subsistemes del sistema viari d'acord amb la prescripció.

Art.239 (ara 203) En el plànol P8 no hi ha cap sistema definit amb la clau Vp, per la definició sembla que el POUM proposa com a sistema de parc paisatgístic dins del sistema d'espais lliures tot l'àmbit del Pla especial dels costers però en tot cas aquesta determinació només es produeix en aquest precepte ja que no hi ha la definició sobre els plànols i , en canvi per a tot aquests àmbit hi ha definides dues zones de sòl no urbanitzable exclusives que contradiuen l'adscripció al sistema d'espais lliures. Cal clarificar aquest aspecte, recomanant que es reguli l'espai des de les zones i no des dels sistemes.

No s'ha modificat aquest article i , per tant, no s'ha clarificat aquesta qualificació. Caldria justificar convenientment aquest aspecte.

Es modifica el redactat de l'article eliminant les referències al sol no urbanitzable, que no forma part del subsistema Vp, de manera que aquesta clau només és present als plànols de la sèries P8, qualificacions de sol urbà. S'adjunta imatge del plànol on s'ubica la parcel·la qualificada amb la clau Vp.



Plànol P8 on es grafia un sistema d'espais lliures subsistema Vp

Art.256.2. i 3 (ara 220.2 i 3) Cal suprimir la referència a la zona de dotacions privades ja que en aquest paràmetre es regula el sistema d'equipaments. Ara bé es considera que tal i com es regula en altres planejaments generals es pot mantenir dins dels sistema d'equipaments aquelles dotacions avui en funcionament i titularitat privada per tal que si es dona el cas del seu cessament es pugui optar per a una expropiació que permeti el manteniment dels usos dotacionals.



S'ha modificat el redactat d'aquests apartats reproduint la prescripció. Tanmateix, la prescripció feia una reflexió general no directament traslladable a norma. Caldria doncs redactar aquest apartat de la següent forma : "Els equipaments privats en funcionament en el moment de l'aprovació d'aquest Pla , sempre que vinguin realitzant la seva activitat conforme a l'ús previst al POUM, poden mantenir la titularitat en tant no es modifiqui el seu ús, excepte en els casos en que el planejament estableixi expressament la seva afectació a titularitat pública."

S'han refós els apartats 2 i 3 de l'article i s'ha transcrit literalment el redactat de l'esmena.

Art.272. (ara 241) Cada zona o tipus de zona hauria de tenir els seus propis paràmetres bàsics, que són aquells que no es poden modificar o precisar amb planejament derivat sinó que precisen modificació de POUM. Així en les zones definides per alineació a vila aquests haurien de ser fondària, alçada i nombre de plantes, usos principals i intensitat dels usos (densitat i nombre d'establiments en usos no residencials) en canvi no ho haurien de ser la parcel·la mínima ja que no és definitiva de del model, ni el percentatge d'ocupació o l'índex d'edificabilitat net. En zones d'edificació aïllada , residencial, industrial o terciària els paràmetres bàsics són la parcel·la , edificabilitat neta, ocupació màxima i nombre de plantes, i sempre els usos principals i la intensitat dels usos. Finalment en zones d'ordenació per volumetria específica els paràmetres han de ser els del gàlib edificatori dibuixat o sostre màxim admès, parcel·la i els usos principals i intensitats , tant si es tracta d'edificacions provinents de planejament derivats que es refonen com si es tracta de zones en que es vol preservar la volumetria existent per raons de tipologia o patrimoni.

S'ha modificat l'article distingint els paràmetres bàsics per cada tipus d'ordenació. Tanmateix, s'observa una errada a la definició dels paràmetres bàsics en el tipus d'ordenació segons volumetria específica, en el qual s'han duplicat dos conceptes.

S'ha corregit l'errada a l'apartat 2 suprimint el duplicat.

Art.277.3. (ara 245.3) Cal revisar el redactat de les condicions particulars relatives a la finca mínima, en el qual s'han observat alguns errors que en fan incomprendibles algunes determinacions normatives.

D'altra banda , cal esmenar el redactat d'aquestes condicions particulars relatives a la finca mínima, d'acord amb l'indicat anteriorment en relació amb l'article 118 d'aquesta normativa.

Art. 277.4.3. (ara 245.4.3) En les condicions particulars relatives a l'edificabilitat màxima ,cal assenyalar que les construccions existents que s'ampliïn s'hauran d'ajustar als paràmetres establerts per a les noves construccions. Així, les construccions de volum, superfície o alçada igual o superior a les màximes permeses , s'han de considerar com a no ampliables.

S'entén excessiu el volum màxim previst de 1.500 m³ exclusivament vinculat a una explotació agrícola . Per tant, caldria limitar aquest volum a un màxim de 1.000 m³ , amb una ocupació màxima de 200 m².

D'altra banda cal considerar l'alçada màxima establerta (6,5 m) referida al punt més alt de la coberta, per sobre de la qual únicament es poden admetre fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques.

Pel que fa a l'apartat 3, s'ha suprimit tot el redactat que resultava de difícil comprensió degut a errades tipogràfiques. Tanmateix, manca esmenar aquest apartat en el sentit de la prescripció relativa a l'article 118 i completar el redactat amb regulació al respecte de la divisió o segregació de la finca. En aquest sentit, caldria reproduir el redactat relatiu a la finca mínima de l'article 244.3, que s'ha esmenat correctament , amb l'excepció de la finca mínima que s'ha de mantenir en 2ha.



També manca afegir a l'apartat 4.3, edificabilitat màxima , que les construccions existents que s'ampliïn s'hauran d'ajustar als paràmetres establerts per a les noves construccions. Quant a l'alçada màxima, s'ha afegit que cal referenciar-la al punt més alt de la coberta. Tanmateix es manté que per sobre d'aquesta alçada es podrà construir una coberta amb un pendent no superior al 30 %, fet que és incoherent. Cal, doncs, redactar aquest apartat de la següent forma : "6,5 m (PB) referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Per damunt d'aquesta alçada tan sols s'autoritzen fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques."

A l'apartat 3, s'ha reproduït el redactat de l'article 244.3 , amb l'excepció de la finca mínima que es manté en 2 Ha.

S'ha afegit la frase "Les construccions existents que s'ampliïn s'hauran d'ajustar als paràmetres establerts per a les noves construccions" a l'apartat 245.4.3 edificabilitat màxima. S'ha redactat l'apartat 4.3, alçada màxima, reproduint literalment el redactat de l'esmena de la forma següent : "6,5 m (PB) referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Per damunt d'aquesta alçada tan sols s'autoritzen fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques."

Art.279.3 (ara 246.3) Cal revisar el redactat de les condicions particulars relatives a la finca mínima, en el qual s'han observat alguns errors que en fan incomprendibles algunes determinacions normatives.

D'altra banda , cal esmenar el redactat d'aquestes condicions particulars relatives a la finca mínima, d'acord amb l'indicat anteriorment en relació amb l'article 118 d'aquesta normativa.

Art.279.4.3. (ara 246.4.3) En les condicions particulars relatives a l'edificabilitat màxima, cal assenyalar que les construccions existents que s'ampliïn s'hauran d'ajustar als paràmetres establerts per a les noves construccions. Així, les construccions de volum, superfície o alçada igual o superior a les màximes permeses , s'han de considerar com a no ampliables.

S'entén excessiu el volum màxim previst de 1.500 m³ exclusivament vinculat a una explotació agrícola. Per tant, caldria limitar aquest volum a un màxim de 1.000 m³ , amb una ocupació màxima de 200 m².

D'altra banda cal considerar l'alçada màxima establerta (6,5 m) referida al punt més alt de la coberta, per sobre de la qual únicament es poden admetre fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques.

S'ha esmenat parcialment l'apartat 3 , tot i que el redactat resulta incomplet. Així doncs caldria reproduir el redactat relatiu a la finca mínima de l'article 244.3, que s'ha esmenat correctament, amb l'excepció de la finca mínima, que s'ha de mantenir en 3ha.

D'altra banda , s'han esmenat correctament els apartats 4.1,4.2,5 i 4.3 , aquest darrer amb l'excepció de l'alçada màxima, que caldrà esmenar en el mateix sentit que per l'article 345.3, és a dir, substituint el redactat actual pel següent : "6,5 m (PB) referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Per damunt d'aquesta alçada tan sols s'autoritzen fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques."

A l'apartat 3, s'ha reproduït el redactat de l'article 244.3 , amb l'excepció de la finca mínima que es manté en 3 Ha.

S'ha redactat l'apartat 4.3 reproduint literalment el redactat de l'esmena de la forma següent : "6,5 m (PB) referida al punt més alt de la coberta, que tindrà un pendent no superior al 30%. Per damunt d'aquesta alçada tan sols s'autoritzen fumerals, antenes i altres instal·lacions tècniques."



Art.282.3. (ara 247.3) Cal esmenar les condicions particulars relatives a la finca mínima en el sentit de considerar l'àmbit qualificat de sòl dotacional privat, que correspon a les instal·lacions de la Illa Fantasia, com a parcel·la única indivisible, a tots els efectes.

S'ha esmenat l'apartat 3, tot i que es remet incorrectament a diversos articles(180 i 118). També s'han esmenat els apartats 4 i 5 correctament.

S'ha corregit l'errada fent referència a l'article 145 Estructura de la Propietat del Sòl : parcel·lacions.

Art. 326. (ara 288) Cal crear un subíndex identificador dels habitatges protegits.

S'ha regulat la clau 9, tot i que tots els seus paràmetres es remeten al planejament derivat. Atès que el POUM ha de qualificar sòl amb aquesta destinació als polígons d'actuació urbanística, cal regular aquesta clau de forma que sigui aplicable a sòl urbà.

En aquest sentit, cal definir la clau 9 com un subíndex de la clau principal a la qual serveixi, el qual pot atorgar un percentatge determinat de sostre per habitatges amb protecció en qualsevol de les seves modalitats i un percentatge d'habitatge lliure, en funció de les necessitats. Així mateix, cal establir en aquest article els paràmetres de la clau 9 a l'àmbit de Cal Garbat-Ravalet.

Disposició final segona : Cal llistar les figures de planejament que es deroguen

No s'han llistat les figures de planejament que es deroguen, per la qual cosa s'escau mantenir la prescripció.

3PP Torrent Daniel
5 PP Can Reig
10 PP Camí de la Cisa
12 PP Riera de Vilassar
2UA Camí de Can Pons
3UA Can Galindo
4UA Serra d'en Pons
1PEPE Castell de Vilassar
1 PERI Les Sedes

1.7.2 Cal justificar, coherentment amb la tipologia industrial, la intensitat d'establiments per parcel·la a totes les claus industrials. A manca d'aquesta justificació, cal establir una intensitat d'un establiment per parcel·la a les qualificacions agrupades (62, 63, 65, 67 i 68) i dues per parcel·la mínima de 2.000m², sempre amb front a carrer de 10m a les claus 61 i 66.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de justificar la coherència de la intensitat d'establiments en les claus industrials, aclarint i simplificant la normativa a tal efecte.

En un primer grup, les claus 61,62,63, que corresponen al sol industrial de tipologia col·lectiva ja existent, es limita la intensitat d'establiments definint, en cada cas, una densitat en funció de la superfície construïda, (de la mateixa manera que es planteja en el sectors de Camí Elena i els Tints).

Aquestes intensitats fixades volen reflectir la densitat real d'establiments existents i que permeten la implantació d'un tipus d'activitats industrials d'una mida mes reduïda. (petits taller i magatzems)



En un segon grup, les claus 66,67,68, que corresponen al sol industrial de mes recent i modern, es limita la intensitat d'establiments definint una densitat en funció de la superfície mínima de parcel·la., (de la mateixa manera que es planteja en el sectors d'execució mes recent).

La intensitat fixada en aquets cas, 2 activitats per parcel·la, es la mateixa per les tres claus.

Aquesta proposta per regular la intensitat d'establiments en les claus industrials, el que vol es adaptar-se a la realitat existent de bona part dels polígons industrials del municipi i alhora donar resposta a les necessitats actuals de diversificació pel que fa a les necessitats de superfície en l'ús industrial.

Per tant es fixa la intensitat en les diferents sub claus industrials de la següent manera:

Clau 61

Intensitat d'usos	Art. 241	1 activitat cada 150 m ² construïts, amb un mínim de 100 m ²
-------------------	-----------------	--

Clau 62

Intensitat d'usos	art. 241	1 activitat cada 250 m ² construïts, amb un mínim de 100 m ²
-------------------	-----------------	--

Clau 63

Intensitat d'usos	art. 241	1 activitat cada 250 m ² construïts, amb un mínim de 100 m ²
-------------------	-----------------	--

Clau 66

Intensitat d'ús	art. 241	2 activitats per parcel·la mínima
-----------------	-----------------	-----------------------------------

Clau 67

Intensitat d'ús	art. 241	2 activitats per parcel·la mínima
-----------------	-----------------	-----------------------------------

Clau 68

Intensitat d'ús	art. 241	2 activitats per parcel·la mínima
-----------------	-----------------	-----------------------------------

1.8 Pel que fa a les fitxes urbanístiques de sectors i polígons

cal corregir-ne les errades materials en els aspectes relacionats en el present informe a la valoració de les prescripcions:

1.4.1, 1.4.2, 1.6.6:

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de esmenar aquestes errades materials

1.9 Pel que fa a la documentació:

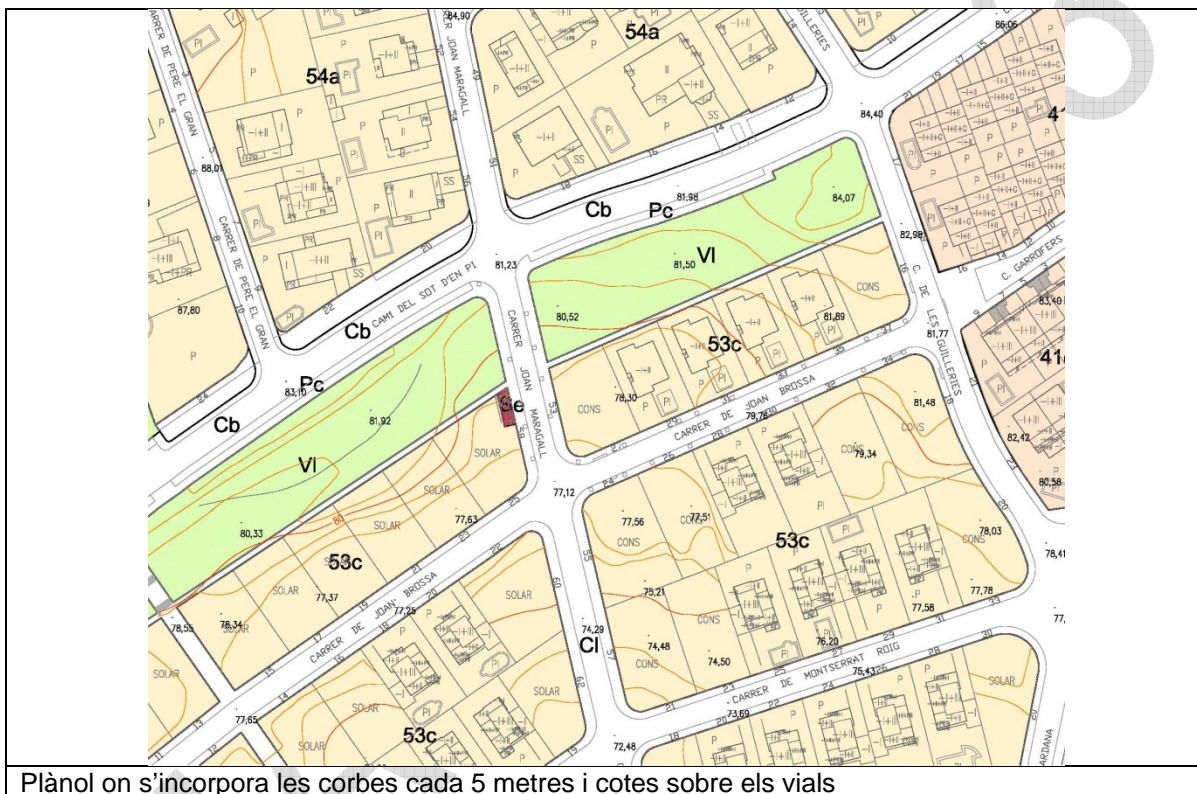
1.9.1 Cal justificar totes les modificacions introduïdes al document, en base a una memòria del Text refós que ha de formar part de la documentació del POUM, d'acord amb allò exposat a la part valorativa de l'informe.



El present document, (justificació de les modificacions introduïdes), com a annex de la memòria del POUM, dona acompliment a aquesta prescripció.

1.9.2 Cal aportar els plànols d'ordenació amb la base topogràfica completa per tal de poder llegir les alineacions i rasants de la vialitat proposada.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'introduir als plànols P8 i P9 (plànols d'ordenació) una base topogràfica amb corbes cada 1 metres, a mes de les que ja existien cada 5 metres amb les seves cotes. També s'afegeix com a base topogràfica mes cotes de referència sobre els vials per poder llegir les alineacions i rasants.



Plànol on s'incorpora les corbes cada 5 metres i cotes sobre els vials

1.9.3 Cal aportar el plànol 07 de qualificació del sòl no urbanitzable a escala 1/5.000 per tal de llegibles les claus de les diferents zones.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de canviar la escala del plànol P7, i passar d'escala 1/7000 a escala 1/5000 i d'aquets canvi d'escala es desdobra el plànol el P7a i P7b.

1.9.4 Cal refondre correctament la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a l'àmbit de la unitat zonal del sector de Can Olla (Exp 2012/048011).

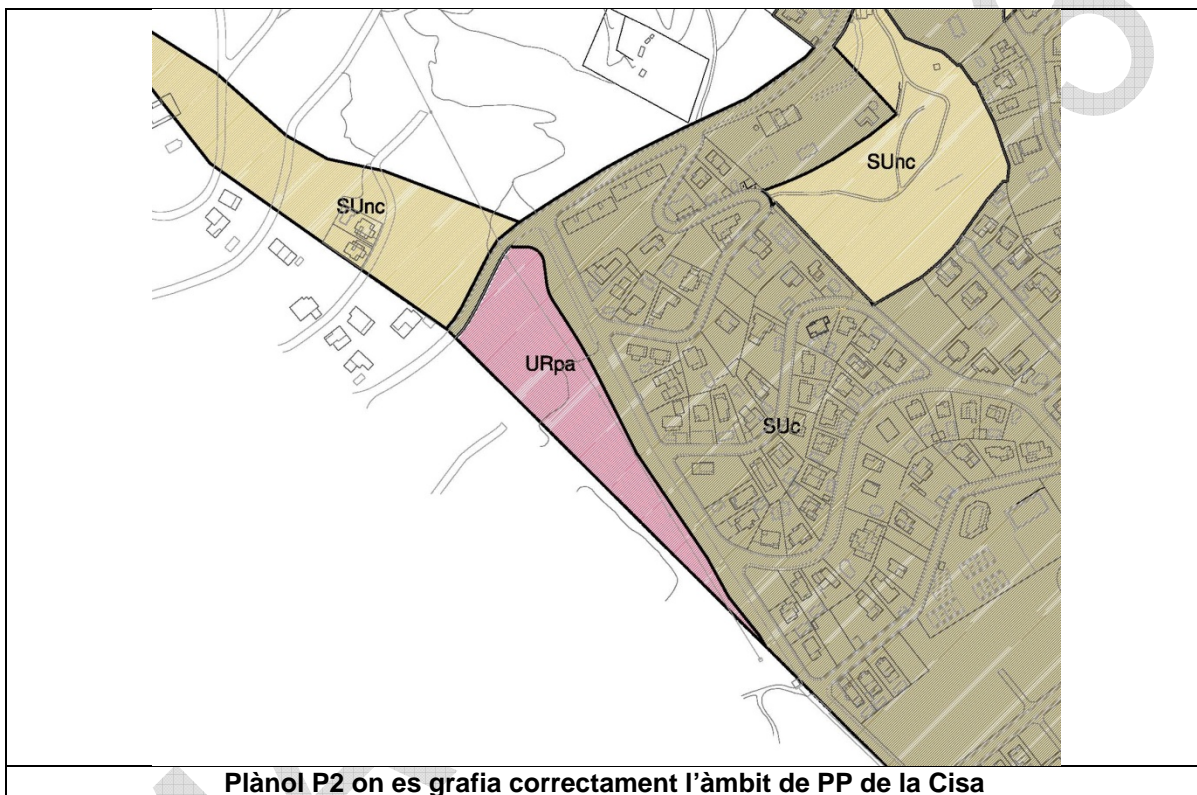
S'incorpora aquesta prescripció en el sentit d'incorporar tant a nivell gràfic com a la normativa del POUM els paràmetres fixats a la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries a l'àmbit de la unitat zonal del sector de Can Olla (Exp 2012/048011).



1.10 Cal esmenar les errades materials detectades:

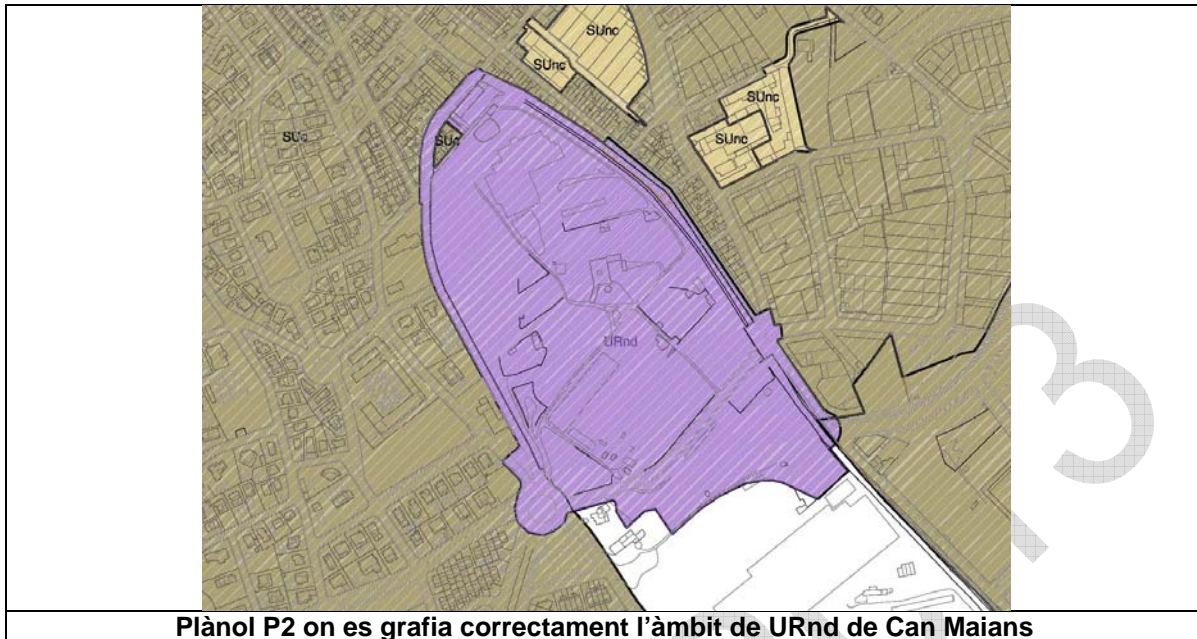
1.10.1 El sector "Camí de la Cisa" inclou, segons el plànol P.2 de classificació, sòl urbà no consolidat dins el seu àmbit, fet que resulta incoherent. Cal grafiar tot el sector com a Urpa al plànol P-2.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de grafiar l'àmbit del Pla Parcial de la Cisa com Urpa, es dir que l'àmbit del pla parcial es grafia correctament i la resta, que es un sistema de espais lliures paral·lel a l'Avinguda Comtal es grafia com a sol urbà.



1.10.2 Dins el sector urbanitzable no delimitat Can Maians s'hi grafia una porció de sòl urbà no consolidat, fet que resulta incoherent amb la seva fitxa urbanística. Cal grafiar tot el sector com a URnd.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de grafiar tot l'àmbit del sector de Can Maians com a sol urbanitzable no delimitat (URnd)



1.10.3 Caldria definir l'ús de la dotació privada qualificada amb la clau 8- que correspon al sòl que s'exclou del sector URnd Can Maians, per tal d'evitar una modificació puntual del POUM quan es prevegi algun tipus d'activitat, en aplicació de l'article 287.5 de les Normes urbanístiques del POUM.

S'incorpora aquesta prescripció en el sentit de qualificar aquest sòl exclòs del sector de Can Maians amb les clau 81-82-83-85

