



### **Planejament derivat NNSS 1992**

Durant la vigència de les NNSS 1992 es va redactar un abundant planejament derivat que va redactar la seva pròpia normativa en el sentit de desenvolupar i concretar les directrius normatives generals del planejament superior municipal.

En aquest annex s'inclou el text refós d'aquestes normatives, que resulta d'aplicació i consulta per als àmbits urbanístics desenvolupats.



## PLANS PARCIALS (1)

(1) La següent redacció dels Plans Parcial no recull la totalitat dels textos aprovats, sinó que és una compilació i síntesi dels paràmetres i les ordenances reguladores bàsiques i essencials.

| <b>Codi</b> | <b>Denominació per ordre alfabètic</b> | <b>Pàgina</b> |
|-------------|--|---------------|
| PP-02       | Can Silva                              | 3             |
| PP-04       | La Fornaca                             | 13            |
| PP-06       | Vallmorena                             | 19            |
| PP-07       | Can Tarrida                            | 31            |
| PP-08       | Can Sabates- Can Cabanyes              | 33            |
| PP-09       | D'ordenació. Camp dels "Hermanos"      | 41            |
| PP-11       | Can Nolla                              | 47            |
| PERI        | La Tela                                | 52            |
| PEMU        | Plaça del teatre i Can Mañé            | 56            |



## Pla Parcial 2 "Can Silva"

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 19 de Juliol del 2000.

El Pla Parcial de Can Silva segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt preveu en el sector 2 la ubicació de les següents zones:

- Viari
- Equipaments
- Verd públic
- Sòl privat

Aquest Pla Parcial, complint amb els estàndards màxims i les cessions mínimes establertes per l'article 144, té la següent fitxa de característiques:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Superfície      | 18.891 m <sup>2</sup>   |
| Edificabilitat  | 0,45 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl   |
| Densitat        | 20 hab/ha   |
| Núm. Habitatges | 37 habitatges.<br>( 3 cases catalogades, 7 habitatges unifamiliars aïllats, 27 habitatges unifamiliars agrupats ) |

| Categoria   | Percentatge | Superfície              |
|---|-------------|-------------------------|
| Viari   | 23,45%      | 4.430,08 m <sup>2</sup> |
| Verd públic   | 17,29%      | 3.266,52 m <sup>2</sup> |
| Equipaments   | 6,18%       | 1.167,90 m <sup>2</sup> |
| Zones edificables   |             |                         |
| Sòl privat  | 53,08%      | 10.026,5 m <sup>2</sup> |
| - Cases catalogades   |             | 2.224 m <sup>2</sup>    |
| - Habitatges unifamiliars aïllat (Ai)<br>(edificabilitat 0,60 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sol 2.007,10 m <sup>2</sup> sòl) |             | 3.345,18 m <sup>2</sup> |
| - Habitatges unifamiliars agrupats (Ap)<br>(edificabilitat 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sol 4.457,32 m <sup>2</sup> sòl)  |             | 4.457,32 m <sup>2</sup> |

Els espais sota - coberta computen a efectes de sostre a partir de 1,85 m d'alçada interior.(Art. 45)



## **NORMATIVA**

### **Desenvolupament del P.P.**

#### **3.4.- Aprofitament mitjà 10%**

D'acord amb l'article 124 del DL-1/1990, l'aprofitament mitjà és la cessió a l'administració del 10%. L'aprofitament mitjà s'ha de fer en sòl edificable de cada una de les respectives zones.

L'aprofitament urbanístic d'aquest Pla Parcial es concreta en la delimitació de tres zones d'aprofitament privat.

|  |             |              |               |
|--|-------------|--------------|---------------|
| - Zona (Cc i Cj) cases catalogades i existents       | 580 m2      | sostre 10% = | 58 m2         |
| - Zona (Ai i Ap) hab. unifamiliar aïllat i aparellat | 2.007,10 m2 | sostre 10% = | 200 m2        |
| - Zona (Ag) hab. unifamiliar agrupat                 | 4.457,32 m2 | sostre 10% = | <u>445 m2</u> |

**TOTAL CESSIÓ 693 m2**

S'adjudica la parcel·la de 651 m2 a la que li corresponen 390 m2 de sostre, per tant resten 303 m2. S'adjudiquen 2 parcel·les en zona Ag, que corresponen als 303 m2 de sostre restant.

## **TITOL I. Disposicions de caràcter general**

### **Art. 8.- Projectes de parcel·lació.**

- 1.- El parcel·lari dibuixat al plànol de característiques de la parcel·lació serà vinculant i estarà subjecte a la corresponent llicència municipal.
- 2.- Per a la seva modificació només es podran presentar:
  - projectes de parcel·lació que redueixin a un nombre inferior d'habitatges les parcel·les d'espai edificables privat atribuïdes a cadascuna de les agrupacions residencials que proposa el P.P.
  - projectes de parcel·lació que modifiquin la distribució dels habitatges d'una agrupació residencial sense augmentar-ne el nombre total.

Ambdós casos el projecte de parcel·lació haurà de contemplar la tota unitat de zona de que es tracti.

- 3.- Qualsevol altre modificació que es pretengui efectuar del parcel·lari que proposa el P.P. caldrà tramitar-la com a modificació, llevat dels ajustos de més o en menys d'un 5% de la superfície actual de cada parcel·la.

### **Art. 9.- Modificacions.**

- 1.- Les modificacions del present P.P. hauran de respectar les determinacions de les NN.SS. de Vilassar de Dalt.
- 2.- No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants, efectuats mitjançant Estudis de Detall, que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en un + 5%, o en un - 5%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats del P.P.



### **TÍTOL III. Normes particulars dels sols destinats sistemes.**

#### **Sistema d'espais lliures**

##### **Art. 17.- Usos permesos.**

1.- A les àrees d'espais lliures només s'admeten usos públics de lleure i descans, culturals i esportius que siguin compatibles amb la utilització general d'aquest sòl. Art. 45 NN.SS.

2.- En el jardí urbà el Pla preveu la reforestació de l'illa amb la plantació d'espècies pròpies de l'entorn: alzines sureres, oliveres, ametllers i pins.

##### **Art. 18.- Condicions d'edificació.**

Les condicions d'edificació que regiran aquesta zona seran les següents:

- alçada màxima 5 metres.
- Ocupació 5%

La seva regulació estarà d'acord amb les NN.SS. de Vilassar de Dalt per els espais lliures

### **TÍTOL IV. Normes particulars dels sols destinats a zones d'aprofitament.**

#### **Determinacions comuns a totes les zones**

##### **Art. 23.- Condicions generals de la parcel·lació.**

1.- El plànol de projecte "característiques de la parcel·lació", defineix la parcel·lació d'aquest P.P.

2.- les parcel·les resultants d'aquesta parcel·lació es consideren indivisibles als efectes del que preveu l'article 140 (DL.-1/1990).

##### **Art. 25.- Descripció dels paràmetres específics**

L'edificació possible en cadascun dels espais edificables d'aquest P.P. vindrà establert, en primer lloc, pel sostre edificable que se li atribueix referit a la seva tipologia, i estarà limitat pel compliment de les següents condicions volumètriques.

- ocupació del sòl: envoltant màxima de l'edificació, computen a efectes d'ocupació la projecció ortogonal de tots els volums edificats inclosos els soterranis, d'acord amb les NN.SS.
- Alineacions obligatòries
- Modificació topogràfica dels terrenys

##### **Art. 26.- Modificació topogràfica del terreny.**

Les cotes de referència resultants del plànol del projecte "característiques de la xarxa viària", defineixen les plataformes d'anivellament. Aquestes cotes seran vinculants per a qualsevol adaptació topogràfica que es projecti dels terrenys inclosos en aquest P.P.



### **Art. 28.-Alineacions**

Es defineixen les següents alineacions en el present projecte:

- Límit parcel·la o alineació oficial de parcel·la. Es l'alineació que separa la propietat privada de la pública al llarg del sistema viari.
- Envoltant màxima de l'edificació. Es l'àrea on s'ha de col·locar l'edifici en tot el seu volum edificable.
- Alineació obligatòria de l'edificació. Es la línia que indica els llocs on el pla de façana ha de coincidir exactament amb la seva posició.

### Zona 8. Habitatge unifamiliar agrupat (Ag)

#### **Art. 32.- condicions de parcel·lació.**

- 1.- La parcel·lació d'aquesta zona serà única i indivisible i coincidirà amb les determinades en els plànols del projecte "característiques de la parcel·lació".
- 2.- Cada unitat de zona acollirà unes determinades agrupacions d'habitatges en filera, vinculats als seus propis jardins.
- 3.- Les modificacions d'aquest parcel·lari solament podran efectuar-se en el supòsit que estableix l'article 8.2 d'aquestes normes.

#### **Art. 33.- Agrupació d'habitatges.**

- 1.- L'habitatge unifamiliar agrupat en filera es defineix com la unitat constructiva de cada unitat de zona.
- 2.- Els projectes d'edificació seran unitaris i comprensius del conjunt de la filera.
- 3.- L'edificació resultant serà compacte i unitària, i haurà de ser construïda simultàniament, no podent concedir-se la llicència de primera ocupació fins que l'obra no estigui totalment acabada.
- 4.- No s'admetran cossos independents d'edificació separats dels diferents habitatges de que està formada, ni cap mena de construccions auxiliars que no formin conjunt amb l'edificació principal.

#### **Art. 34.- Unitat de zona.**

- 1.- Cada unitat de zona es compon de la suma de les agrupacions d'habitatges projectats.
- 2.- Les llicències que es concedeixin en el seu àmbit estaran condicionades a la presentació dels corresponents projectes edificatoris unitaris, d'acord amb l'esmentat article 33.2.

#### **Art. 37.- Ocupació del sòl.**

La superfície de sòl a ocupar per l'edificació s'assenyala gràficament al plànol de projecte "característiques de la parcel·lació", formalitzat per l'envoltant màxima de l'edificació a partir de les alineacions obligatòries que determina el Pla.



### **Art. 38.- Alçades màximes**

- 1.- L'alçada màxima sobre el carrer es fixa en 7m i el nombre límit de plantes en Planta Baixa i Pis.
- 2.- La coberta serà de teula àrab color tradicional inclinada a dues vessants, amb la direcció horitzontal en el carrer i amb una pendent igual o inferior al 30%.  
S'admet en el terç central de la coberta un augment d'un metre en el pla vertical per a seguir la inclinació anterior, sempre que l'alçada màxima del límit de coberta no sigui superior a 3,5 m per sobre l'alçada reguladora màxima. Aquest espai central serà habitable.
- 3.- Es podrà construir plana un 20% de la coberta sempre i quan es situï dins de l'envolvent de la mateixa i a 1 m de les parets mitgeres.
- 4.- En aquest tipus d'edificació els testers vistos es tractaran amb els mateixos materials que les seves façanes principals.

### **Art. 39.- Separacions mínimes.**

- |                     |     |
|---------------------|-----|
| - carrer            | 2 m |
| - partions laterals | 3m  |

### **Art. 40.- Tanques.**

- 1.- Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plànol del projecte "característiques de la xarxa viària".
- 2.- Aquests tancaments es construiran amb murs d'obra vista, arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima de 0,80 m des de la rasant del carrer a cada punt. Es pot arribar a 1,80 m, en els límits posteriors, mitjançant materials calats o vegetació

### **Art. 41.- Composició estètica dels edificis**

Els acabaments dels edificis seran semblants als de l'entorn, mantenint el caràcter arquitectònic del seus voltants

### **Art. 42.- Condicions d'us**

S'admeten els següents usos:

- a) Habitatge unifamiliar
- b) Comunitari
- c) Comercial
- d) Oficines
- e) Magatzem i industrial limitat a planta baixa a categoria primera i segona
- f) Tots els usos propis del sistema d'equipaments.
- g) Per tot allò que no estigui contemplat en aquest P.P., li seran d'aplicació per aquesta zona els criteris de la Zona 3 de les NN.SS. de Vilassar de Dalt.



### Zona 7. Habitatge Unifamiliar Aïllat (ai) i Aparellat (ap)

#### **Art. 44.- Condicions de parcel·lació.**

1.- La parcel·lació d'aquesta zona serà única i indivisible i coincidirà amb les determinades en els plànols del projecte "característiques de la parcel·lació".

2.- Les modificacions d'aquest parcel·lari solament podran efectuar-se en el supòsit que estableix l'article 8.2 d'aquestes normes.

#### **Art. 46.- Ocupació del sòl.**

El percentatge d'ocupació màxima per parcel·la serà de un 30%  
La superfície de sòl a ocupar per l'edificació s'assenyala gràficament al plànol de projecte "característiques de la parcel·lació", formalitzat per l'envoltant màxima de l'edificació a partir de les alineacions obligatòries que determina el Pla.

#### **Art. 47.- Alçades màximes.**

L'alçada màxima sobre el carrer es fixa en 7m i el nombre límit de plantes en Planta Baixa i Pis.  
Per damunt de l'alçada màxima es podran construir golfes, dintre dels límits de la coberta definitiva de l'edifici que tindrà pendent inferior a 30%.

#### **Art. 48.- Separacions mínimes.**

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| - Carrer              | 5 m |
| - Partions            | 3 m |
| - Partions posteriors | 5 m |

#### **Art. 49.- Espai lliure parcel·la.**

No s'admet la construcció d'edificacions auxiliars que no formin una unitat constructiva amb l'edificació principal.

#### **Art. 50.- Condicions d'us.**

S'admeten els següents usos:

- Habitatge unifamiliar  
S'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situïn sobre la superfície equivalent a dues parcel·les mínimes i es presenti un projecte conjunt de composició unitària dels dos habitatges
- Comunitari
- Comercial limitat planta baixa
- Magatzem i industrial limitat a planta baixa a categoria primera
- Garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 50 m<sup>2</sup>
- Tots els usos propis del sistema d'equipaments.





## Art. 51.- Tanques

1.- Les tanques que es situïn davant dels espais públics es subjectaran en tota la seva longitud a les alineacions i rasants que fixa el plànol del projecte "característiques de la xarxa viària".

2.- Aquests tancaments es construïran amb murs d'obra vista, arrebossats i pintats o amb pedra natural fins a una alçada màxima de 0,80 m des de la rasant del carrer a cada punt. Es pot arribar a 1,80 m, mitjançant materials calats o vegetació en les partions laterals o posteriors. Per tot allo que no estigui contemplat en aquest P.P., li seran d'aplicació per aquesta zona els criteris de la Zona 4 de les NN.SS. de Vilassar de Dalt.

### Zona d'edificació catalogada (Cc) i existent (Cj)

1.- La zona Cc seguirà les prescripcions de la normativa del Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Històric i Ambiental de Vilassar de Dalt.

Les cases pre - catalogades tenen la clau CMJ que correspon a cases, masos i jardins, amb les fitxes 47 per Can Nielfa (amb nivell de protecció A), i 100 per Can Silva (amb clau de protecció A-E).

2.- La zona Cj (edificació existent) s'assimilarà a la qualificació segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt de la zona 1c (cases amb jardí).

- Edificabilitat : el sostre edificat es podrà ampliar en un 25% sempre que el total edificat no ultrapassi una edificabilitat neta de 0,3 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl.  
En el cas que es sol·liciti la substitució de l'edificació actual s'estarà al que dicta el P.P. per les cases unifamiliars aïllades respectant l'edificabilitat neta de 0,3 m<sup>2</sup> st / m<sup>2</sup> sòl.
- Instal·lacions admeses : En els solars es permeten les instal·lacions esportives: piscines, frontons, pistes de tennis i anàlegs. L'alçada màxima dels murs d'aquestes instal·lacions esportives serà:
  - a) L'alçada de les tanques, quan aquestes es situïn sobre la franja de terrenys resultant de la separació de la construcció als límits de parcel·la.
  - b) L'alçada de les construccions auxiliars en la resta dels casos.
  - c) En els frontons, l'alçada serà la que correspongui segons llur regulació federativa, sempre i quan es demostrï que no introdueixi perjudici per als predis veïns.
  - d) Les cubetes de les piscines 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.
  - e) 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 2 m<sup>2</sup> i d'una alçada de 2,20 m que només podran ser superats per la xemeneia.
- Usos : S'admeten tots els usos especificats a l'article 45 de les NN.SS. excepte:
  - Comercial de més de 200 m<sup>2</sup>.
  - Recreatiu en les modalitats de discoteques, bingos, sales de festa i anàlegs.
  - Càmping i caravanning.
  - Extractius.
  - Agrícola i ramader.
  - Industrial de categoria superior a segona.



## **QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES**

### **Tipus d'ordenació:**

- Cases catalogades i existents (Cc i Cj)
- Unifamiliar agrupat en filera (Ag) Zona 8
- Unifamiliar aïllat i aparellat (Ai i Ap) Zona 7

### **Usos admesos:**

| <b>Zona</b>   | <b>Ús admès</b>   |
|---|---|
| Zona 8<br>Habitatge unifamiliar agrupat (Ag)<br><br>(Art. 42 de la Normativa del Pla Parcial)                   | Habitatge unifamiliar, comunitari, comercial, oficines, magatzem i industrial limitat a planta baixa a la categoria primera i segona.<br>Tots els usos propis del sistema d'equipaments.<br>(Zona 3 de les NNSS)  |
| Zona 7<br>Habitatge unifamiliar aïllat i aparellat (Ai) i (Ap)<br><br>(Art. 50 de la Normativa del Pla Parcial) | Habitatge unifamiliar (s'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situïn sobre la superfície equivalent a dues parcel·les mínimes i es presenti un projecte conjunt de composició unitària dels dos habitatges), comunitari, comercial limitat a planta baixa, magatzem i industrial limitat a planta baixa a la categoria primera, garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 50 m <sup>2</sup> .<br>Tots els usos propis del sistema d'equipaments.<br>(Zona 4 de les NNSS) |
| Edificació catalogada (Cc)<br><br>(Art. 54 i 91 de les NNSS)  | S'aplicarà la normativa general per a les cases amb jardí (1c): Habitatge, comunitari, hostalatge, comercial (<200 m <sup>2</sup> ), oficines, serveis privats, socio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu, sanitari - assistencial i altres.<br><br>Però només s'admetrà la substitució de l'ús actual en el supòsit que es pugui demostrar la compatibilitat de les obres necessàries amb les condicions establertes a la normativa específica del pla parcial.   |
| Edificació existent (Cj)<br><br>(Art. 54 i 83 de les NNSS)  | Habitatge, comunitari, hostalatge, comercial (<200 m <sup>2</sup> ), oficines, serveis privats, socio-cultural i religiós, recreatiu, esportiu, sanitari - assistencial i altres.   |

### **Altres:**

Per a la zona 8 veure la zona 3 de les NNSS  
Per a la zona 7 veure la zona 4 de les NNSS



**Condicions de la parcel·lació i l'edificació:**

| Paràmetre  |                         | Normativa vigent  |
|--|-------------------------|---|
| Ús del sòl   |                         | residencial   |
| Superfície mínima parcel·la per habitatge  | 8. agrupada             | assenyalada gràficament   |
|  | 7. aïllada i aparellada | 400 m <sup>2</sup>  |
| A.R.M. (es fixa sobre el carrer)   | 8. agrupada             | 7'00 m  |
|  | 7. aïllada i aparellada | 7'00 m  |
| Construccions sobre l'alçada reguladora màxima. (computen a efectes de sostre a partir d'1.85 m d'alçada interior) | 8. agrupada             | S'admet en el terç central de la coberta un augment d'1 m per a seguir la inclinació anterior.<br>L'alçada màxima no podrà superar 3'5 m sobre l'ARM. |
|  | 7. aïllada i aparellada | Dins els límits de la coberta definitiva amb pendent inferior al 30%  |
| Nombre màxim de plantes sobre rasant   | 8. agrupada             | pb + pis + golfes   |
|  | 7. aïllada i aparellada | pb + pis + golfes   |
| Ocupació màxima (inclòs soterranis) Art. 37 de la normativa del pla parcial.                                       | 8. agrupada             | Assenyalada gràficament:<br>215 + 286 = 501 m <sup>2</sup>  |
|  | 7. aïllada i aparellada | 30 %  |
| Edificabilitat (a partir d'1.85 m d'alçada interior)   | 8. agrupada             | 1'0 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl<br>(1.181'01 m <sup>2</sup> )  |
|  | 7. aïllada i aparellada | 0'6 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl  |

|  |                                 |   |      |
|--|---------------------------------|---|------|
| Distàncies a límits de parcel·la                                 | 8. agrupada                     | façana  | 2 m  |
|  |                                 | lateral   | 3 m  |
|  |                                 | posterior   | 3 m  |
|  | 7. aïllada i aparellada         | façana  | 5 m  |
|  |                                 | lateral   | 3 m  |
|  |                                 | posterior   | 5 m  |
| Construccions auxiliars  |                                 | No s'admeten cossos independents ni construccions auxiliars que no formin conjunt amb l'edificació principal. |      |
| Adaptació topogràfica del terreny (moviment de terres). Art. 115 | excavacions i rebliments màxims | 1'20 m (respecte el nivell natural del terreny)   |      |
|  |                                 | pendent màx. plataformes  | 30 % |
|  | murs de contenció veïns         | màx. 1'20 per sobre del perfil del terreny  |      |
| Alçada lliure mínima planta                                      |                                 | 2'50 m  |      |



### Cobertes:

| <b>Normativa vigent</b> |
|-------------------------|
|-------------------------|

Zona 8

Coberta inclinada de dues vessants, amb la direcció horitzontal en el carrer, de teula àrab color tradicional, amb pendent igual o inferior al 30%.

Es podrà construir plana un 20% de la coberta, dins l'envolvent de la mateixa i a 1 m de les parets mitgeres.

### Façanes (testers):

- Zona 8.

Els testers vistos es tractaran amb els mateixos materials que la façana principal.

### Tanques:

| <b>Normativa vigent</b> |
|-------------------------|
|-------------------------|

Tanques davant dels espais públics: Murs d'obra vista, arrebossats i pintats o amb pedra natural.

Alçada màxima opaca: 80 cm.

En els límits posteriors pot arribar a 1'80 m amb materials calats o vegetació.



## Pla Parcial 4 “La Fornaca II”

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 10 de maig del 1995.

El Pla Parcial de La Fornaca II segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt preveu en el sector 4 la ubicació de les següents zones:

- Viari
- Equipaments
- Verd públic
- Sòl privat

Aquest Pla Parcial, complint amb els estàndards màxims i les cessions mínimes establertes per l'article 146, té la següent fitxa de característiques:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Superfície      | 23.900 m <sup>2</sup>                       |
| Edificabilitat  | 0,55 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl |
| Densitat        | 37 hab/ha                                   |
| Núm. Habitatges | 89 hab                                      |

| Categoria                 | Percentatge | Superfície            |
|---------------------------|-------------|-----------------------|
| Viari                     | 18%         | 4.302 m <sup>2</sup>  |
| Verd públic i equipaments | 40%         | 9.560 m <sup>2</sup>  |
| Zones edificables         |             |                       |
| Sòl privat                | 42%         | 10.038 m <sup>2</sup> |



## **NORMATIVA**

### **4.1 Disposicions generals**

#### **Art. 7.- Projectes de parcel·lació**

No caldrà redactar projecte de parcel·lació per a les illes atès que, en aquest cas, la parcel·la coincideix amb les illes; hi haurà tantes parcel·les com nombre d'illes. En cas que sigui necessari efectuar una parcel·lació en una de les illes, abans de redactar el corresponent projecte de parcel·lació caldrà haver redactat l'Estudi de Detall que ordeni l'edificació.

#### **Art. 8.- Modificacions.**

Les modificacions del present P.P. hauran de respectar les determinacions de les NN.SS. de Vilassar de Dalt.

No seran supòsit de modificació els ajustaments d'alineacions i rasants, efectuats mitjançant Estudis de Detall, que no modifiquin la superfície de les unitats de zona en un + 5%, o en un - 5%, sempre que es justifiqui el manteniment dels estàndards fixats del P.P.

Tampoc ho seran les petites variacions de les alineacions ocasionades per a la millor adaptació sobre el terreny del projecte d'urbanització, que no suposin modificacions en la superfície i, per tant, en l'edificabilitat de les illes superiors al 5%.

### **4.3 Normes particulars per a les zones i sistemes**

#### **Art. 13 .- Determinacions comuns a les zones i sistemes.**

- 1.- Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, serà d'aplicació el que figura a les NN.SS. de Vilassar de Dalt i a les Normes complementaries d'aquestes Normes subsidiàries.
- 2.- Planta baixa:  
L'alçada lliure de la planta baixa mai serà inferior a 3,00 m, en el cas d'usos comercials, magatzems, etc. i igual que les plantes pis, en el cas d'habitatges, oficines i comerços menors de 80,00 m<sup>2</sup>.
- 3.- Planta soterrani:  
L'alçada lliure mínima en qualsevol punt de la planta soterrani serà de 2,20 m. Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.
- 4.- Planta pis:  
L'alçada lliure de les plantes no serà inferior a 2,25 m. Tanmateix, aquesta alçada lliure mínima es pot disminuir per l'establiment d'antostes, cels rasos o entresolats fins a una alçada lliure de 2,20 m, en les peces i condicions definides als paràgrafs següents:
  - La disminució de l'alçada lliure es pot estendre per la totalitat de la superfície de corredors, distribuïdors, cambres d'emmagatzematge, serveis higiènics i rentador.
  - La disminució de l'alçada lliure es pot estendre també pel 30% de la superfície de qualsevol altre peça del habitatge
- 5.- Coberta:  
La coberta podrà ser plana o bé inclinada.



En la coberta inclinada es permetrà inserir terrats plans dins del pla de coberta sempre que se situïn a una distància mínima de 2,50 m, amidada des del pla de la façana. Aquests terrats s'hauran de distanciar 1,00 m de la mitgera, com a mínim, i no interrompre el carener.

Els plans de coberta inclinada hauran d'arrencar del pla superior del forjat que conforma la darrera planta pis permesa.

La coberta podrà volar una distància determinada del pla de façana o, si existeix, dels tancaments del cos sortint en galeria. Aquesta distància, el vol de ràfec, serà de 0,50 m com a màxim.

El ràfec tindrà un front màxim de 0,15 m de gruix.

Per sobre del pla de coberta inclinada solament podran sobresortir els elements tècnics puntuals com ara xemeneies, antenes, parallamps, etc., queden amagats a les golfes els de dimensió i volum més important, com són dipòsits d'aigua, acumuladors, maquinària.

#### 6.- Cossos sortints:

Queda prohibit qualsevol tipus de cos sortint en planta baixa i els cossos sortints tancats a totes les plantes, excepte que expressament s'indiqui el contrari. Es fixa el pla límit lateral de vol en 0,60 m de la mitgera.

El vol màxim, en qualsevol cas serà de 0,60 m.

La superfície en planta dels cossos sortints en galeria es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície de sostre edificable. No serà així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no comptarà.

#### 7.- Reculades de l'edificació:

El tipus de reculada definit de cos de l'edificació solament es permet a les façanes posteriors, d'un màxim de 5 m comptats des del pla que resulta en aplicar la fondària edificable màxima.

Els porxos d'entrada no es consideren reculada de l'edificació.

El tipus de reculada per motius compositius es permet a totes les façanes amb l'única limitació de l'obligatorietat de mantenir la línia d'edificació en els 45 cm adjacents a la mitgera.

#### 8.- Tanques:

Les tanques als espais públics i entre veïns tindran sobre el nivell natural de terres per fora de la tanca, 1,80 d'alçada màxima, dels quals el primer metre podrà ser fet de material massís o de reixa metàl·lica; la resta només podrà ser de reixa metàl·lica. Es podrà combinar amb arbust per formar una bardissa. No s'admeten gelosies de cap mena en la par massissa.

#### 9.- Aparcaments:

Es obligatòria la dotació d'una plaça d'aparcament per habitatge, coberta o a l'aire lliure, dins de l'àmbit del sòl privat.

#### 10.- Gual:

Tots els guals per a vehicles que s'hagin de fer hauran de ser formats per peces prefabricades de formigó, tal com s'especifica en el croquis adjunt. L'elecció d'un tipus o d'un altre estarà en funció de l'amplada de la vorera.

#### 11.- Ordenances d'estètica:

La composició arquitectònica s'emmarcarà en la voluntat d'aconseguir una certa unitat del conjunt abans que una juxtaposició d'obres singulars.

#### 12.- Jardins privats:

Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació les àrees reservades per a jardins de caràcter privat. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment, els projectes dels quals s'haurà de presentar conjuntament amb el de l'edificació.



### **Art. 13.- Determinacions per a la zona Residencial I.**

En cas que hi hagi més d'un propietari - promotor per portar a terme la totalitat de les edificacions d'aquesta zona, s'haurà de redactar prèviament un Estudi de Detall.

- Parcel·lació: La parcel·lació coincidirà amb la superfície de cada illa, tal i com s'indica al plànol esquema d'illes.
- Tipus edificatori : edificació unifamiliar o plurifamiliar ordenada segons volumetria específica
- Nombre de plantes : PB + 3  
Excepcionalment es podrà construir una planta més per tal d'aconseguir que el ràfec de les cobertes sigui continu. En cap cas, però, es podrà sobrepassar el sostre màxim construït ni el número màxim d'habitatges del sector.
- Alçada reguladora màxima: 13,50 m (PB+3) i 16,50 m (PB+4).
- Planta Baixa: La cota de paviment de P. B. es situarà entre 0,60 m per sobre o per sota del pla de referència.
- Graonat de l'edificació: El ràfec de les cobertes de cada rengle d'edificació serà continu.
- Cossos sortints: es permeten oberts o en galeria amb un vol màxim de 1,00 m del pla de façana. No es permeten els cossos sortints tancats.
- Vol de ràfec màxim: 1,20 m
- Garatges: Es podran situar en Planta Soterrani, tot i preveient-se un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.
- Verd privat: Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat comú per a ús de cada illa o agrupació d'habitatges, i com a tal s'ordenarà amb arbrat i jardineria.  
Conjuntament amb el projecte d'edificació s'haurà de presentar el projecte d'ordenació de tots els espais no edificats.  
El manteniment d'aquests espais comunitaris privats es farà a càrrec de la comunitat de propietaris de cadascuna de les illes o parcel·les, els quals estaran obligats a constituir aquesta entitat de conservació per al manteniment posterior de tots els espais verds privats. (art. 25.2, 25.3 R. G. Llei del sòl)
- Usos:
  - Planta Soterrani: garatge.
  - Planta Baixa: habitatge, oficines, socio - cultural i públic administratiu als edificis ordenats en regle i també comercial als edificis aïllats.
  - Planta Pis: habitatge, oficines, socio - cultural.

### **Art. 15.- Determinacions per a la zona Espai Públic sobre soterrani privat.**

Aquest espai públic sobre soterrani privat, tal i com indica l'enunciat, es la superfície de sòl públic en planta baixa que es troba ocupada en planta soterrani pel garatge de les edificacions que l'envolten. Dins d'aquest espai s'hi prohibeix la construcció de cap tipus d'edificació.

### **Art. 16.- Determinacions per a les zones Verdes.**

1. Edificació:  
Solament es permetran edificacions lligades intrínsecament a l'espai verd, en planta baixa, amb una ocupació màxima del 2% i una edificabilitat de 0,02 m<sup>2</sup> sostre /m<sup>2</sup> sòl.
2. Usos:  
Solament es permetran els usos de lleure, descans i manifestacions culturals ciutadanes.





**Art. 18.- Disposicions addicionals.**

En tots els projectes d'urbanització i d'edificació serà preceptiu el compliment de les determinacions dels capítols I i II del Títol Primer de la Llei 20/1991, de 25 de novembre, del departament de Benestar Social, de promoció de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques, excepte en aquells casos en que les circumstàncies del terreny ho facin impossible.

Pel que fa al nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges, són d'obligat compliment les determinacions contingudes en el Decret 346/1983 del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

MARÇ 2013



## **QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES**

### **Tipus d'ordenació:**

- Unifamiliar 1: Edificació arrengrerada (habitatges en dúplex entre mitgeres)
- Unifamiliar 2: Edificació aïllada (dos habitatges apariats)
- Plurifamiliar 1: Segons alineació de vial

### **Usos admesos:**

| <b>Zona</b>       | <b>Ús admès</b>   |
|-------------------|---|
| Plurifamiliar     | Planta baixa comercial  |
| Unifamiliar       | Residencial amb aparcament, usos artesanals i professionals (sense ultrapassar en cinc el nombre de treballadors).            |
| Plantes soterrani | En cap cas és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal. |

### **Condicions de la parcel·lació i l'edificació (unifamiliar 1):**

| <b>Paràmetre</b>                               | <b>Normativa vigent</b>  |  |
|--|--|--|
| Ús del sòl                                     | residencial  |  |
| Superfície mínima                              | la que es grafia als plànols   |  |
| Façana mínima                                  | 5'60 m   |  |
| A.R.M.   | 7'50 m   |  |
| Fondària edificable                            | 12 m   |  |
| Construccions sobre l'alçada reguladora màxima | Formació de pendents de la coberta plana o vessants, i els elements tècnics de les instal·lacions de l'edifici |  |
| Nombre màxim de plantes sobre rasant           | 2 plantes  |  |
| Edificabilitat màxima                          | 140'00 m <sup>2</sup>  |  |
| Ocupació                                       | plantes baixa i pis  | alineació de l'edificació definida per una línia paral·lela 4 m a la alineació de vial                   |
|  | planta soterrani   | igual a la de la resta de plantes amb la possibilitat d'incrementar-la 1'5m a la zona del jardí davanter |
|  | cos del garatge  | ocupació del jardí davanter<br>amplada màxima 3m<br>adossats a la mitgera i apariats                     |
| Alçada lliure mínima planta soterrani          | 2'25 m   |  |
| Alçada lliure mínima planta baixa comercial    | 2'80 m   |  |
| Alçada lliure mínima plantes residencials      | unifamiliar  | 2'50 m   |
|  | plurifamiliar  | 2'80 m<br>(a les estances principals)  |



## Pla Parcial 6 "Vallmorena"

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 21 de Març del 2001.

El Pla Parcial de Vall Morena segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt preveu en el sector 6 la ubicació de les següents zones:

- Viari
- Equipaments
- Verd públic
- Sòl privat

Aquest Pla Parcial, complint amb els estàndards màxims i les cessions mínimes establertes per l'article 148, té la següent fitxa de característiques:

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Superfície           | 114.523,26 m <sup>2</sup>          |
| Edificabilitat bruta | 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densitat             | -- hab/ha                          |

| Categoria                     | Percentatge | Superfície               |
|-------------------------------|-------------|--------------------------|
| Viari i aparcament            | 21,97%      | 25.164,22 m <sup>2</sup> |
| Verd públic                   | 19,40%      | 22.226,91 m <sup>2</sup> |
| Equipaments                   | 14,78%      | 16.932,18 m <sup>2</sup> |
| Zones edificables             |             |                          |
| Sòl privat                    | 44,83%      | 50.199,95 m <sup>2</sup> |
| Zona 6a                       |             |                          |
| - Industrial entre - mitgeres |             | 21.701,95 m <sup>2</sup> |
| - Industrial entre - mitgeres |             | 28.498,00 m <sup>2</sup> |



## **NORMATIVA**

### **TÍTOL II. Règim urbanístic del sòl**

#### **Capítol 1. Qualificació del sòl i desplegament del planejament**

##### **Art. 7.- Classificació del sòl**

El règim urbanístic del sòl en tot l'àmbit del Pla Parcial és el de sòl urbanitzable Programat. La conversió en sòl urbà es realitzarà mitjançant l'execució del Pla, a mesura que tots els elements d'urbanització que s'hi exigeixen es realitzin, i sigui complimentada la cessió dels terrenys públics a l'Ajuntament a través de l'acta administrativa corresponent.

##### **Art. 8.- Zones i sistemes locals**

Segons els usos del sòl, el Pla Parcial es divideix en les següents zones i sistemes:

- ZONES (corresponents a sòls privats)
  - Zona d'indústria aïllada
  - Zona d'indústria entre mitgeres
- SISTEMES LOCALS (corresponents a sòls públics)
  - Equipaments
  - Espais lliures
  - Vials i aparcaments

##### **Art. 9.- Estudis de detall**

D'acord amb el que estableix l'article 26 i concordants del Decret Legislatiu 1/1990, podran formular-se els oportuns Estudis de Detall amb les finalitats i determinacions que en ells es disposen i, en especial, per aquells casos en que sense alterar les condicions fonamentals establertes en les presents ordenances, permetin l'ordenació i composició de les edificacions dintre del sòl edificable de cada zona.

Es consideren paràmetres fonamentals l'edificabilitat, l'ocupació, així com la separació a les vies públiques.

En tot cas, els Estudis de Detall, tindran en compte en el moment de la seva redacció i tramitació les característiques formals que permetin una correcta integració paisatgística i harmonització amb el conjunt urbanístic del sector essent l'incompliment d'aquesta condició causa suficient per a la denegació de la seva aprovació.

##### **Art 10.- Regularització de finques**

Per tal d'aconseguir la regularització de la zona d'aprofitament, estarà permesa la permuta entre les finques, o part d'aquestes, inclòs en les àrees immediates als límits de l'àmbit, sempre i quan no en resultin disminuïdes les superfícies de cessió obligatòria i gratuïta, ni s'augmenti la superfície total de l'àmbit de planejament en un percentatge superior al 2%.

##### **Art. 11.- Transmissió de sòls públics**

D'acord amb l'art. 150 del Decret Legislatiu 1/1990, en el moment d'aprovar-se la reparcel·lació corresponent s'efectuarà la cessió a l'Ajuntament dels terrenys assenyalats com a vials, espais lliures, equipaments, i els corresponents al 10% d'aprofitament mitjà del sector.



## TÍTOL IV – Normes generals d'edificació i usos

### Capítol 2. Normes generals que regulen l'edificació

#### Art. 17.- Normes Generals

La regulació de l'ordenació de l'edificació i la definició mesurament i interpretació dels diferents paràmetres d'aplicació queda regulada pels articles 25, 28 i 31 de la present normativa.

#### Art. 18.- Definició de conceptes

Els conceptes utilitzats en aquesta Normativa correspondran als definits a continuació:

PARCEL·LA : Porció de sòl edificable.

SOLAR: Superfície de sòl apte per a l'edificació immediata per a reunir les condicions assenyalades en l'art. 120 del Decret Legislatiu 1/1990.

ALINEACIÓ DE CARRER: Es la línia que marca la separació entre l'espai públic dels carrers i l'espai privat o específic d'altres usos urbans.

EIX DE CARRER: Línia que marca l'eix de simetria del vial o carrer.

RASANT: Línia que marca la diferència de nivell entre els diferents punts de l'eix d'un carrer.

AMPLE DE CARRER: Distància entre les alineacions d'un carrer, presa perpendicularment a ells.

LÍNIA DE FAÇANA: Línia que determina la façana de l'edificació que pot coincidir o no amb l'alineació de vial.

ALÇADA REGULADORA MÀXIMA: Màxima alçada que poden tenir les edificacions, mesurada d'acord a l'establert a l'art. 126 de les Normes Subsidiàries vigents.

ILLA: Superfície de sòl limitada per les alineacions dels carrers contigus.

OCUPACIÓ: Projectió sobre el pla horitzontal del volum de l'edificació, inclosos els cossos sortints.

PLANTA BAIXA: En els edificis o establiments industrials la planta baixa es aquella, el paviment de la qual, es situa + 1 i – 0,60 m. de la cota del punt d'aplicació de l'alçada reguladora.

En els casos de parcel·les amb façanes oposades a dos carrers diferents es repetirà la condició de planta baixa a cada front, com si fossin dues parcel·les amb profunditat igual a la meitat de la parcel·la.

PLANTA SOTERRANI: Aquella o aquelles que estan situades per sota de la planta baixa.



### **Capítol 3. Normes generals que regulen els usos del sòl.**

#### **Art. 19.- Règim d'usos**

La regulació de les diferents classes d'usos, ve determinada en cada una de les zones. Limitacions a l'ús industrial.- La regulació detallada d'activitats industrials, s'efectua en el Títol VI d'aquesta normativa, arts. 35 a 47, d'acord amb l'establert a la llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999 pel que es desenvolupa el seu reglament.

### **Capítol 4. Normes estètiques**

#### **Art. 20.- Acabats exteriors i de parcel·la**

En totes les parcel·les que donen front a la carretera dels sis pobles, aquesta façana es tractarà com a façana principal i no s'admetran els materials d'acabats exteriors, colors, anuncis o instal·lacions que pel seu impacte visual, puguin incidir negativament, en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

En la part de parcel·la no edificada, en el front de carretera, no s'admetrà l'emmagatzematge a l'aire lliure, ni la ubicació de coberts o instal·lacions, i es mantindrà en condicions de neteja i enjardinament adequats a la seva posició frontal a la carretera.

#### **Art. 21.- Rètols**

No s'admetran rètols o anuncis lluminosos de color vermell o altres, que per les seves condicions de visibilitat puguin incidir negativament, en la imatge d'entrada d'aquest municipi turístic.

L'autorització dels rètols o anuncis lluminosos serà sempre provisional, y podrà ésser revocada, sense drets indemnitzatoris.

#### **Art. 22.- Tanques**

Per tal de aconseguir una imatge y tractament unitari y minorar l'impacte visual del tancament de les parcel·les, aquest s'ajustarà a l'esquema que s'assenyala a continuació:

## **TÍTOL V. Regulació detallada de sistemes i zones**

### **Capítol 1. Sistemes**

#### **Art. 24.- Sistema viari. Definició i regulació**

Comprèn aquell sòl no edificable que es destina a vies per la circulació de vehicles, vianants i aparcaments de superfície, així com els seus espais de protecció assenyalats als plànols d'ordenació. El seu règim urbanístic queda regulat en els arts. 41 i concordants de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi.

#### **Art. 25.- Sistema d'espais lliures. Definició i regulació**

Comprèn aquells espais destinats a parcs i jardins públics, zones d'oci i expansió, en proporció adequada a les necessitats col·lectives que genera el propi sector, i la col·lectivitat general, que



compleixen les condicions de superfície i ús fixades per l'art. 25 del Decret Legislatiu 1/1990, i que s'assenyalen als plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic, queda regulat pels arts. 44, 45 i concordants de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi.

#### **Art. 26.- Sistema d'Equipaments. Definició i regulació.**

Comprèn aquells sòls destinats a la construcció d'equipaments comunitaris, de tipus social, assenyalats en els plànols d'ordenació.

El seu règim urbanístic queda regulat pels arts. 46 a 49 i concordants de la normativa urbanística de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi.

El Pla Especial de Desplegament de les Normes Subsidiàries (art. 48 NNSS) previ a la construcció dels edificis, ordenarà la parcel·la i situarà dintre de la mateixa les àrees d'espais lliures i equipaments d'acord amb les superfícies fixades al plànol 6.- Zonificació, del present Pla Parcial.

### **Capítol 2. Zones d'aprofitament privat**

#### **Art. 27.- Tipus de Zones**

Les àrees d'aprofitament privat es classifiquen d'acord amb l'ús a que es destinen en tres zones diferenciades:

Zona industrial entre mitgeres (Ind.M)

Zona industrial aïllada (Ind.A)

### **Capítol 3. Zona industrial aïllada (Ind.A)**

#### **Art.- 28. Definició**

Correspon a les zones grafiades al plànol de zonificació, en la qual l'ordenació de l'edificació es preveu com a edificació aïllada, amb pati a l'interior de cada parcel·la i separada dels límits de carrer i partions veïnes.

#### **Art. 29. Usos admesos**

Els usos admesos son els següents:

a) Industrial.

Comprèn les activitats desenvolupades en locals dedicats a la transformació mecànica de productes o matèries primes, els seus corresponents magatzems i patis de maniobra, i les seves oficines annexes.

S'admet els usos d'indústria amb limitacions segons el tipus d'activitat. La classificació i regulació de les activitats industrials es farà d'acord amb la legislació vigent, actualment la llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999 pel que es desenvolupa el seu reglament. La regulació detallada d'activitats s'efectua en el TÍTOL VI d'aquesta normativa.

b) Emmagatzematge

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.



c) Tallers.

Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.

d) Garatge.

Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.

e) Oficines.

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

f) Serveis tècnics.

g) Habitatge.

S'admet només l'ús d'habitatge per a guarda o control de les instal·lacions industrials, lligat a les necessitats d'aquestes, amb una densitat màxima d'un habitatge per instal·lació industrial i parcel·la

i) Comercial

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.

Es limita a aquells establiments comercials l'obertura dels quals sigui competència estrictament municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, i els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials.

Tanmateix, per a aquests establiments comercials que s'autoritzin, es preveurà una dotació d'aparcament de, com a mínim, dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior.

### Art. 30. Paràmetres reguladors

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona son els següents:

a) Parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 2000 m<sup>2</sup>, llevat de les parcel·les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla Parcial, o resultants del projecte de Reparcel·lació i quina superfície sigui igual o superior al 60% d'aquesta parcel·la mínima.

Es fixa una densitat màxima d'un establiment industrial per parcel·la mínima.

b) Front mínim de parcel·la

El front mínim de parcel·la a via pública es fixa en 30 m.

c) Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 1,2 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

d) Ocupació

L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% de la seva superfície.





e) Alçada reguladora i número de plantes

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 m mesurada, d'acord amb l'art. 126.3 de les Normes Subsidiàries de planejament vigents.

El nombre màxim de plantes admeses serà de 2.

L'alçada de les edificacions de les parcel·les que limiten amb els carrers AB i FD, es mesuraran en relació a les rasants dels esmentats carrers.

L'alçada de les edificacions de les quatre parcel·les que limiten amb el carrer DG, es mesuraran en relació a la rasant de l'esmentat carrer.

La coberta serà plana, amb les pendent necessàries pel desguàs d'aigües amb un màxim del 10%.

f) Separacions a límits de parcel·la

Les edificacions es separaran un mínim de 5 m. de l'alineació dels vials del Pla Parcial.

Les noves edificacions se separaran també un mínim de 5 m dels límits de les partions veïnes.

g) Espai no edificable

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial, no podrà ésser destinat a magatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, i haurà de mantenir-se amb condicions de neteja i ornament, per a usos d'estacionament de vehicles, lloc de càrrega i descàrrega, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria.

h) Previsió d'estacionament

Caldrà efectuar la previsió a l'interior de les parcel·les, d'una plaça d'estacionament per a cada 150 m<sup>2</sup> de superfície ocupada per l'edificació.

#### Capítol 4. Zona industrial entre mitgeres (Ind.M)

##### Art. 31. Definició

Correspon a les àrees previstes com a zona industrial en les quals l'ordenació de l'edificació s'assimila al tipus de nau entre mitgeres, reculades de l'alineació de carrer.

##### Art. 32. Usos admesos

Els usos admesos són els següents:

a) Industrial.

S'admeten els usos d'indústria amb limitacions segons el tipus d'activitat. La classificació i regulació de les activitats industrials es farà d'acord amb la legislació vigent, actualment la llei 3/1998 de la intervenció integral de l'administració ambiental, i el Decret 136/1999 pel que es desenvolupa el seu reglament.

La regulació detallada d'activitats s'efectua en el TÍTOL VI d'aquesta normativa.

b) Emmagatzematge

És el que correspon a l'activitat pròpia de locals destinats al dipòsit de mercaderies, productes del camp o dedicats a la venda a l'engròs.



c) Tallers

Comprèn les activitats dels locals dedicats a la producció de petita escala, amb un nombre reduït de treballadors i mètodes preferentment manuals. Inclou els tallers de reparació d'automòbils, les estacions de servei.

d) Garatge.

Comprèn els aparcaments privats, els col·lectius i els públics, encara que normalment es regulen separatament per a cada qualificació zonal.

e) Oficines.

Comprèn les activitats administratives, burocràtiques, financeres, professionals, d'assegurances i similars, que es desenvolupen en locals adients. Aquestes activitats poden ser de caràcter públic o privat.

f) Serveis tècnics.

g) Comercial

Es el que correspon a l'activitat pròpia de locals oberts al públic destinats a la venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals.

Es limita a aquells establiments comercials l'obertura dels quals sigui competència estrictament municipal, d'acord amb els paràmetres establerts a la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials, i els establiments comercials considerats com a excepció als criteris d'ubicació del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials. Tanmateix, per a aquests establiments comercials que s'autoritzin, es preveurà una dotació d'aparcament de, com a mínim, dues places per cada 100 m<sup>2</sup> edificats, sempre que no estigui definida una tipologia específica que requereixi una dotació superior.

### Art. 33. Paràmetres reguladors

Els paràmetres que regulen l'edificació en aquesta zona son els següents:

a) Parcel·la mínima

Es fixa una parcel·la mínima de 500 m<sup>2</sup>, dins la qual s'admet un màxim de 2 establiments industrials o comercials independents, sempre que formin un únic conjunt projectual i compositiu.

b) Front mínim de parcel·la

El front mínim de parcel·la a via pública és fixa en 15 m.

c) Edificabilitat

L'edificabilitat màxima admesa serà la resultant d'aplicar un coeficient d'edificabilitat neta per parcel·la de 1,4 m<sup>2</sup> de sostre per m<sup>2</sup> de sòl.

d) Ocupació

Es podrà ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la exceptuant-ne les zones de separació de l'alineació dels vials.

e) Alçada reguladora i número de plantes

L'alçada reguladora màxima serà de 9,00 m mesurada, d'acord amb l'art. 126.3 de les Normes Subsidiàries de planejament vigents.

El nombre màxim de plantes admeses serà de 2.

L'alçada de les edificacions de les parcel·les que limiten amb els carrers AB i FD, es mesuraran en relació a les rasants dels esmentats carrers.



En les parcel·les situades en el carrer AB, en el tram entre el punt A i l'aparcament (enfrentat a l'àrea residencial Els Llimoners), l'alçada de 9,00 m serà considerada total màxima, incloent la coberta.

La coberta serà plana, amb les pendents necessàries pel desguàs d'aigües amb un màxim del 10%.

f) Separacions a límits de parcel·la

Les edificacions es separaran un mínim de 5 m. de l'alineació dels vials del Pla Parcial, d'acord amb l'assenyalat en el plànol de zonificació.

g) Espai no edificable

L'espai no edificable al front de parcel·la amb límit amb el vial no podrà ésser destinat a emmagatzematge permanent de material, ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial, i haurà de mantenir-se amb condicions de neteja i ornament, per a usos d'estacionament de vehicles, lloc de càrrega i descàrrega, preferentment sistematitzat amb arbrat i jardineria

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la normativa de les Normes Subsidiàries.

MARÇ 2013



## **QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES**

**Tipus d'ordenació:** Alineació de vial (aïllada i entre mitgeres)

**Usos admesos:**

| <b>Zona</b>               | <b>Ús admès</b>   |
|---------------------------|---|
| Industrial aïllada        | industrial, emmagatzematge, tallers, garatge, oficines, serveis tècnics, habitatge (màxim 1 per a guarda o control), comercial (venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals). |
| Industrial entre mitgeres | industrial, emmagatzematge, tallers, garatge, oficines, serveis tècnics, comercial (venda a l'engròs o al detall, o a la prestació de serveis personals).   |
| Plantes soterrani         | Magatzems sense llocs de treball fixes i amb càrrega de foc ponderada nul·la, i estacionament de vehicles.  |

**Condicions de la parcel·lació i l'edificació:**

| <b>Paràmetre</b>                               | <b>Normativa vigent</b>  |
|--|--|
| Ús del sòl                                     | industrial   |
| Superfície mínima                              | aïllada 2.000 m <sup>2</sup>   |
|  | mitgeres 500 m <sup>2</sup>  |
| Densitat                                       | aïllada 1 establiment  |
|  | mitgeres 2 establiments (formant un únic conjunt)  |
| Façana mínima                                  | aïllada 30 m   |
|  | mitgeres 12 m (amplada mín. de la nau 10m)   |
| A.R.M.   | 9'00 m (1)   |
| Construccions sobre l'alçada reguladora màxima | Elements tècnics propis de les activitats (antenes, conductes ventilació, maquinària ascensor, etc.)<br>Encavallades de puntals no superiors a 3 m |

|   |   |
|---|---|
| Punt d'aplicació de l'alçada reguladora | Punt mig de la façana a partir de la rasant del carrer.   |
|   | 0'60 per sota del nivell més alt<br>cota = 82'68 - 0'60 = 82'08<br>si la regla anterior fa que determinats punts de la façana es situï 2'00 m per sota del punt d'aplicació de l'ARM, la façana es dividirà en els trams necessaris |
| Consideració planta baixa               | entre + 1'00 i - 0'60 de la cota del punt d'aplicació de l'ARM  |



|                                      |  |   |
|--------------------------------------|--|---|
| Nombre màxim de plantes sobre rasant |  | 2 plantes                                     |
| Ocupació                             | aïllada  | 70 %  |
|                                      | mitgeres                                       | tota la parcel·la excepte la separació a vial |
| Edificabilitat                       | aïllada  | 1'2 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl |
|                                      | mitgeres                                       | 1'4 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl |
| Distàncies a límits de parcel·la     | Façana   | 5 m   |
|                                      | Lateral  | 3 m<br>(només parcel·les aïllades)            |
|                                      | Posterior                                      | -   |
| Alçada lliure mínima planta baixa    |  | 3'50 m  |
| Alçada lliure mínima planta pis      | 1 <sup>a</sup> categoria i usos no industrials | 3'00 m  |
|                                      | altres categories                              | 3'50 m  |

(1) Per a les parcel·les 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 l'alçada de 9,00 m serà considerada total, incloent la coberta.

El projecte d'edificació contindrà:

|  |
|--|
| <b>Normativa vigent</b>  |
| L'acabat de façana, de les edificacions entre mitgeres, serà de planxa metàl·lica color plata ("silver plate") i similars.   |
| Detall de les dimensions i materials de les tanques exteriors de parcel·la.<br>La tanca de parcel·la serà de bloc de formigó color blanc tipus "Torho" o similar i tanca metàl·lica també de color blanc tipus "Revisa fax". (Ordenança de tanques i guals). |

#### Cobertes:

|   |
|---|
| <b>Normativa vigent</b>   |
| Coberta plana amb un pendent màxim per desguàs d'un 10%                     |
| Remat superior de façana horitzontal que amagui o reculli la coberta.       |
| Es prohibeixen a la coberta els materials d'acabat bituminós, brillant, ... |

#### Façanes (entre mitgeres):

Acabat de façana a carrer serà de planxa metàl·lica (color plata similar al de portes i altres elements de la façana).



**Espai no edificable:**

|   |
|---|
| <b>Normativa vigent</b>   |
| Quedaran exempts de tota mena d'edificacions (fins i tot en planta soterrani) o instal·lació  |
| Usos admesos: estacionament de vehicles, lloc de càrrega i descàrrega, vies d'evacuació i instal·lació soterrada de serveis generals. |
| No podrà ésser destinat a emmagatzematge ni al desenvolupament propi de l'activitat industrial o comercial                            |

**Estacionament:**

|  |
|--|
| <b>Normativa vigent</b>  |
| Previsió a l'interior de les parcel·les: 1 plaça per cada 150 m <sup>2</sup> de superfície ocupada per l'edificació. (Només en cas d'indústria aïllada). |

MARÇ 2013



## Pla Parcial 7 “Can Tarrida”

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 18 de Juny del 2002.

El Pla Parcial de Can Tarrida segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt preveu en el sector 7 l'ubicació de les següents zones:

- Viari
- Equipaments
- verd públic
- Sòl privat

Aquest Pla Parcial, complint amb els estendards màxims i les cessions mínimes establertes per l'article 149, té la següent fitxa de característiques:

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Superfície      | 14.617 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilitat  | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densitat        | 35 hab./ha                          |
| Núm. Habitatges | 51 habitatges                       |

| Categoria            | Percentatge | Superfície           |
|----------------------|-------------|----------------------|
| Viari                | 26%         | 3.760 m <sup>2</sup> |
| Verd públic          | 30%         | 4.385 m <sup>2</sup> |
| Equipaments          | 6%          | 877 m <sup>2</sup>   |
| Zones edificables    |             |                      |
| Sòl privat (Zona 8a) | 44%         | 5.595 m <sup>2</sup> |



## **NORMATIVA**

L'alçada reguladora màxima comptada des de el nivell de referència de la planta baixa serà:

- a. Habitatge unifamiliar : 7,5 m                      planta baixa + 1 pis + altell
- b. Habitatge plurifamiliar: 9,75 m            planta baixa + 2 pisos + altell

### **Art. 7.- Harmonia de materials i elements constructius.**

Totes les tanques de les parcel·les respondran a un projecte unitari, les característiques del qual es definiran en el projecte d'urbanització.

El projecte d'urbanització estudiarà una solució constructiva per a la pavimentació del Torrent Daniel que sigui compatible amb la condició de Torrent.

El projecte d'urbanització continuarà les obres a fer a la part del camí de vianants, fora de l'àmbit del Pla Parcial, que els propietaris de Can Tarrida es comprometeren a cedir en el moment de la llicència de segregació de la casa principal.

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la Normativa de les Normes Subsidiàries.

MARÇ 2013





## Pla Parcial 8 “Can Sabates – Can Cabanyes”

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 3 de abril del 2003.

El Pla Parcial de Can Sabates – Can Cabanyes segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt en el seu article 150 preveu en el sector 8 l'ubicació de les següents zones:

- Viari
- Equipaments
- verd públic
- Sòl privat

La Modificació Puntual 8, inclosa al text refós de les NN. SS. de 2005, millora l'anterior planejament modificant els límits del pla: excloent part de l'anterior sector i incloent-hi un equipament preexistent, així com canviant part de les zones d'ús i del traçat del vial de circumval·lació.

Aquest Pla Parcial, complint amb els estàndards màxims i les cessions mínimes establertes per l'article 150, té la següent fitxa de característiques:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Superfície      | 20.544 m <sup>2</sup>                       |
| Edificabilitat  | 0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         |
| Densitat        | 20 hab./ha                                  |
| Núm. Habitatges | 41 hab. ( 3 existents i 38 de nova creació) |

| Categoria                                 | Percentatge | Superfície               |
|---|-------------|--------------------------|
| Viari                                     | 18%         | 3.695,12 m <sup>2</sup>  |
| Verd públic                               | 20,10%      | 4.134,42 m <sup>2</sup>  |
| Equipaments                               | 6,60%       | 1.346,70 m <sup>2</sup>  |
|   |             |                          |
| Sòl privat (Zona 7)                       | 55,3%       | 11.367,76 m <sup>2</sup> |
| - Sòl privat no edificable (jardí privat) | 22,10%      | 4.538,43 m <sup>2</sup>  |
| - Sòl privat edificable                   | 33,20%      | 6.829,33 m <sup>2</sup>  |

(Modificat per l'acta aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 21 de març del 2003.)



## **NORMATIVA**

### **3.- Usos**

#### 3.1.- Habitatge entre mitgera:

La tipologia d'edificació en aquesta zona serà d'habitatges unifamiliars agrupades en filera.

#### 3.2.- Habitatge plurifamiliar entre mitgeres:

La tipologia d'edificació en aquesta zona serà d'habitatges plurifamiliars agrupades en filera amb un mínim de dos habitatges per nivell.

#### 3.3- Xarxa Viaria:

Per no incrementar el tràfic al carrer Àngel Guimerà es crea un nou eix vertical que comunicarà el nucli urbà i la zona d'equipaments municipals, amb la vida de circumval·lació superior. A la xarxa viaria s'inclouen, situats al llarg dels vials, els aparcaments de vehicles. Es preveu un aparcament unilateral al vial vertical i bilateral a la circumval·lació, en ambdós es disposarà en filera amb dimensions de 2,20 m x 4,50 m, s'efectuaran les corresponents previsions d'aparcament de minusvàlids a les zones més properes a la demanda

#### 3.4.- Equipaments:

L'equipament públic es situa al creuament dels carrers Sants Màrtirs i 2 l'indant amb els altres equipaments municipals ja existents. La normativa edificatòria no explicitada al respecte, serà la corresponent en aquest ús a les NN.SS.

#### 3.5.-Espais Lliures Públics:

##### Til·ler de Can Cabanyes:

Existeix al costat de la masia un Til·ler d'extraordinàries dimensions, amb una copa de 12-14 m de diàmetre (que projecta una ombra generosa) i per la supervivència del qual s'ha desplaçat el vial secundari .

Es proposa fer una zona verda pública secundària, que reculli un espai fresc dotat de bancs d'obra i una font pública.

##### Mur de mamposteria pètria:

Tanca la masia de can Cabanyes. Es proposa enjardinar la seva base mitjançant parterre i trepadores així com restaurar les parts espatllades.

##### Itinerari urbà:

Des de el solar de l'antic Tint Vell s'inicia un recorregut de Sud a Nord i de Oest a Est que travessen tot l'àmbit del P.P. 8 de manera que neix al casc antic i entrega a Nord a l'àmbit de les unitats d'actuació, circulant de manera col·lateral als vials per a vehicles, però alhora apartat d'aquests gairebé a tot el recorregut.

Es proposa enjardinar i moblar aquest itinerari públic urbà, de forma que es consolidin 3 o 4 àmbits diferents i fins i tot usos, d'acord amb les necessitats que es detectin.



#### Ampliació del jardí de Can Sabatés:

S'ha previst un nivell de planificació (previ acord amb la propietat), per a l'ampliació del jardí protegit de la masia catalogada de Can Sabatés.

Es proposa l'ampliació de la base inferior, fins que es superi en magnitud a la superior, amb la finalitat d'arribar a la superfície prevista.

#### Accés a les vivendes veïnes al P.P. 8 amb servitud d'accés des del carrer Nord:

Obliga a preveure espais verds privats que facilitin l'accés al vial públic una vegada adquirits en la forma que determini la Junta de Compensació.

Parcel·la VPR de 109,23 m<sup>2</sup> = 42,22 m<sup>2</sup> + 67,01 m<sup>2</sup>, en circumval·lació amb Riera de Targa.

#### Adaptació de la Balsa el·líptica de Can Puig:

Es pretén preservar una balsa de proporcions el·lipsoïdals, única coneguda a la zona.

Es proposa reomplir-la en la seva majoria amb grava, per evitar perills de precipitació, formant elements que sobresurtin del nivell màxim que s'enjardinarà mitjançant plantes aquàtiques, tot amb una profunditat d'aigua que no sigui perillosa.

S'estudiarà la possibilitat d'efectuar un sistema de recirculació desbordant, en el suposat que les possibles humitats no afectin a tercers.

#### 3.7.- Aparcaments:

Cada 100 m<sup>2</sup> edificables s'haurà d'efectuar la previsió d'una plaça d'aparcament, a resoldre obligatòriament a cada habitatge.

#### 5.- Alçada màxima i nombre de plantes:

L'alçada màxima es determinarà en cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En els casos en que, per raons de pendent del terreny, l'edificació es desenvolupi escalonadament, els volums d'edificació que siguin construïts sobre cadascuna de les plantes o parts de la planta que siguin considerades planta baixa, es considerarà l'alçada màxima que correspongui en raó de cada una de les parts citades, i l'edificabilitat total no superarà aquella que resultaria d'edificar en terreny horitzontal.

En cap moment les cotes de referència de les plantes baixes podran ser establertes per sota o per sobre d'un metre respecte del terreny natural. Es prendrà com a punt de referència el centre de gravetat de la PB o bé part d'aquesta.

Els valors de les alçades màximes i el número límit de les plantes determinen en les Normes de Zona.

Per sobre de l'alçada màxima només es permetrà:

- La coberta de l'edifici de pendent inferior al 30 %.
- Les càmeres d'aire d'elements de cobertura en els casos de terrat o cobertura plana amb altura total de 60 cm.
- Les baranes fins a una alçada màxima de 1,20 m.
- Els elements tècnics de les instal·lacions
- Els acabats de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.



## 7.- Tancaments:

Els tancaments que donen front a vials públics, dotacions i espais verds, es regulen en quant a les alçades i materials, segons les disposicions establertes per la zona, en les ordenances d'aquest P.P.

## 8.- Adaptació topogràfica i moviment de terres:

Per a les parcel·les amb pendent superior al 30 % es permetrà la següent variació del percentatge d'ocupació permesa:

- Del 30% al 50% es disminueix 1/3
- Del 50% al 100% es disminueix ½
- Si es més del 100% es prohibeix l'edificació

### Agrupació de vivenda unifamiliar

#### **Art 19.- Tipus d'ordenació.**

En aquesta zona l'edificació correspon al tipus de vivenda unifamiliar agrupada entre mitgeres.

#### **Art. 20.- Condicions d'Agrupació.**

El mínim d'habitatges que es podran agrupar serà de tres unitats.

El màxim d'habitatges que es podran agrupar serà de nou unitats.

En cap cas l'edificació integrant de cada agrupació, sobrepassarà la superfície regulada que es forma sobre la separació mínima a vials i llindars.

#### **Art. 22.- Condicions de parcel·la.**

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Parcel·la Mínima | 250 m <sup>2</sup> |
| Façana Mínima    | 8,00 m             |

#### **Art. 23.- Profunditat edificable.**

Cada ordenació definirà la separació de l'alineació del carrer a la façana. La profunditat edificable en cap cas serà superior a 12 m, contabilitzada des de la façana anterior fins a la posterior de l'edificació.

#### **Art. 24.- Alçada Reguladora Màxima.**

Es fixa en 7,5 m, corresponents a PB + Pis + golfes

Punt d'aplicació de l'alçada reguladora: L'alçada reguladora màxima s'aplicarà en el punt mig de la façana. Si la diferència de cotes en els extrems de la façana, entre l'horitzontal aplicada en aquest punt mig i la rasant del carrer supera 1,5 m, s'escalonarà l'ample de la façana les vegades que sigui necessari per a que no es produeixi aquest desnivell.

Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum generat per les pendents de la coberta, recolzat a l'alçada reguladora màxima sobre el llindar de la façana. Aquesta coberta tindrà una pendent màxima del 30%.



Sobre el díedre definit per el tercer paràgraf, només podran construir-se xemeneies, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions. Els volums tècnics no enumerats no podran sobresortir de la coberta.

El tancament de totes les obertures que se situen en coberta, deuran empotrar-se a la mateixa, no es permet sobrepassar el pla de coberta.

#### **Art. 25.- Les construccions Auxiliars:**

No s'admeten volums per a usos auxiliars del habitatge.

S'admeten formes i volums secundaris com barbacoes, pèrgoles i altres.

#### **Art. 26.- Aspectes formals al voltant de la parcel·la.**

Els tancaments es poden edificar per tal de definir els límits interiors entre parcel·les, podran ser massissos fins a una alçada de 0,80m i amb tela metàl·lica i bruc fins a 1,80m.

S'autoritza l'adaptació topogràfica del terreny, amb les següents limitacions:

Excavació i rebaix màxim de 1,20 m sobre el nivell natural del terreny, per a formar plataformes amb pendent màxima del 30%.

Els murs de tancament, en cas de anivellació de terres, en els límits de la parcel·la, no podran sobrepassar en cap punt una alçada superior a 1,20m, en relació al perfil del terreny amb les parcel·les adjacents

L'aplicació d'aquest article no podrà produir variacions en el resultat de les alçades dels tancaments dels predis adjacents, ni tampoc obligar a aquests a moviments de terres.

Es determina l'obligatorietat de respecte màxim a la vegetació existent en el solar o solars objecte de l'agrupació, i la plantació complementaria d'arbres amb un mínim d'una unitat per cada 25 m2 de jardí. S'haurà de demostrar el compliment d'aquesta determinació, localitzen la plantació al plànol corresponent.

#### **Art. 27.- Usos:**

L'ús establert per a aquesta zona es de vivenda unifamiliar amb accés únic per a cada vivenda.

S'admeten en totes les subzones la resta d'usos definits per l'article 54 de les NN.SS. excepte els de:

- Industrial en categoria superior a Primera
- Comercial de més de 200 m2
- Recreatius en modalitat de bingos, discoteques, sales de festes o similars.
- Càmping caravàning
- Extractius
- Agrícola i ramader



### Verds privats

#### **Art. 28.- Definició:**

Estan constituïts per superfícies enjardinades existents al voltant de les dues masies que constitueixen l'eix d'actuació. Mitjançant l'ordenació prevista en aquest Pla, ambdues masies conserven l'edificabilitat preexistent.

L'edificabilitat que en les NN.SS. s'atorga a aquestes masies i que no s'esgota en el planejament es distribueix a la resta del territori edificable del Pla.

#### **Art. 29- Determinació d'ús.**

Les masies de Can Cabanyes i Can Sabatés, així com l'annex a la primera situat en el dels carrers Sants Màrtirs i Àngel Guimerà i els jardins que les envolten destinats a verds privats, manquen d'edificabilitat a efectes de realitzar noves vivendes.

Es podran efectuar només obres de consolidació, conservació o remodelació. Puntualment es podrà admetre un augment de fins a 10% de superfície, justificat en necessitats concretes d'espai, sempre i quan sigui compatible amb la conservació de les seves línies actuals.

S'aplicaran les ordenances per a vivenda unifamiliar agrupada de les NN.SS. per a la resta de les normes no explicitades en aquest pla.

#### **Disposicions addicionals.**

##### 1.- Programa funcional:

Les edificacions destinades a habitatges els serà d'aplicació les disposicions de la legislació vigent sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

##### 2.- Seguretat i higiene en el treball:

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball, per a la construcció dels diferents edificis.

##### 3.- Superfície útil dels habitatges:

Els habitatges tindran una superfície útil mínima segons el seu programa funcional, d'acord amb la legislació vigent sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la Normativa de les Normes Subsidiàries.



## QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

### Tipus d'ordenació:

- Habitatge unifamiliar entre mitgeres
- Habitatge plurifamiliar entre mitgeres

### Usos admesos:

| Zona                                   | Ús admès   |
|--|--|
| Habitatge unifamiliar entre mitgeres   | Article 54 de les NNSS<br>Article 27 de la Normativa del Pla Parcial<br>Habitatge, comunitari, hostalatge, comercial (<200 m <sup>2</sup> ), oficines, serveis privats, sociocultural i religiós, recreatiu, esportiu, sanitari-assistencial, indústria de primera categoria i altres. |
| Habitatge plurifamiliar entre mitgeres |  |

| Paràmetre   |   | Normativa vigent  |
|---|---|---|
| Superfície mínima parcel·la   |   | 250 m <sup>2</sup>  |
| Façana mínima parcel·la   |   | 8 m   |
| Ocupació  |   | 30 %  |
| Edificabilitat  |   | 0'45 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl  |
| Distàncies a límits de parcel·la  | Carrer  | 6 m   |
|   | Lateral   | 3 m   |
|   | Posterior   | 3 m   |
| Distàncies entre edificis d'una mateixa parcel·la   |   | 5m  |
| A.R.M.  |   | 7 m   |
| Nombre màxim de plantes sobre rasant  |   | PB + 1 pis + golfes   |
| Punt d'aplicació A.R.M.   |   | Paviment de la planta baixa   |
| Volum sobre l'alçada reguladora generat pels pendents de la coberta<br>Construcció de garatges en substitució de terres.<br>(Sense necessitat de separació de les partions ni del carrer, amb independència de les construccions aux.). | Pendent màxim 30% recolzat a l'ARM sobre les línies de façana i com a màxim a 45 cm del darrer forjat | 30 m <sup>2</sup>   |
|   | Sostre màxim  | 3'5 m   |
| Alçada lliure mínima planta   |   | 2'50 m  |
| Construccions auxiliars   |   | No s'admeten cossos independents ni construccions auxiliars que no formin conjunt amb l'edificació principal. |
| Adaptació topogràfica del terreny (moviment de terres).<br>Art. 115   | excavacions i rebliments màxims   | 1'20 m (respecte el nivell natural del terreny)   |
|   | pendent màx. plataformes  | 30 %  |
|   | murs de contenció veïns   | màx. 1'20 per sobre del perfil del terreny  |



**Cobertes:**

**Normativa vigent**

Zona 8

Coberta inclinada de dues vessants, amb la direcció horitzontal en el carrer, de teula àrab color tradicional, amb pendent igual o inferior al 30%.

Es podrà construir plana un 20% de la coberta, dins l'envolvent de la mateixa i a 1 m de les parets mitgeres.

**Tanques:**

**Normativa vigent**

Tanques davant dels espais públics: Murs d'obra vista, arrebossats i pintats o amb pedra natural. Alçada màxima opaca: 80 cm.

En els límits posteriors pot arribar a 1'80 m amb materials calats o vegetació.

**Adaptació topogràfica:**

**Normativa vigent**

Variació del percentatge d'ocupació permesa per parcel·les amb més d'un 30%:

Del 30% al 50% es disminueix 1/3

Del 50% al 100% es disminueix 1/2

Si es més del 100% es prohibeix l'edificació





## Pla Parcial 9. D'ordenació "Camp del Hermanos".

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 20 de Gener del 1995.

El Pla Parcial del sector "Camp del Hermanos" recull i desenvolupa el contingut en les NN. SS. en l'article 151.

Aquest Pla Parcial té la següent fitxa de característiques:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Superfície      | 36.366,14 m <sup>2</sup>                   |
| Edificabilitat  | 0,5 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl |
| Densitat        | 12 hab./ha                                 |
| Núm. Habitatges | 44 hab.                                    |

| Categoria            | Percentatge | Superfície                 |
|----------------------|-------------|----------------------------|
| Viari                | 23%         | 8.391,62 m <sup>2</sup>    |
| Aparcaments          | 2,23%       | 783,46 m <sup>2</sup>      |
| Verd públic          | 15%         | 5.455,03 m <sup>2</sup>    |
| Equipaments          | 5%          | 1.818,56 m <sup>2</sup>    |
|                      |             |                            |
| Sòl privat (Clau 6b) | 54,77%      | 19.917,47 m <sup>2</sup>   |
| Sostre edificable    |             | 9.958,73 m <sup>2</sup> st |



## **NORMATIVA**

### **Definicions**

#### **Art. 10.- Sostre edificable:**

Es considera sostre edificable la suma del sostre edificat de totes les plantes d'un edifici, exclosos els soterranis.

En el còmput de sostre edificat per cada planta s'inclou:

- Els porxos, cossos sortints, patis de llum i ventilació.
- A les golfes, es consideren sostre edificat les porcions que tinguin una alçada igual o superior a 1,90 m.

S'exclou la superfície dels ràfecs de coberta.

#### **Art. 11.- Ocupació màxima de parcel·la:**

L'ocupació màxima de parcel·la, s'amidarà per la superfície de la projecció ortogonal sobre el pla horitzontal de tot el volum edificat, inclòs la planta sotterrani, sempre que no ho sigui en virtut i en les condicions previstes de l'article 38 d'aquestes ordenances (garatges en substitució de terres), porxos, cossos sortints, patis de llum i ventilació, i exclosos els ràfecs de coberta.

#### **Art. 17.- Terreny modificat:**

Es la franja de terreny pla al voltant de tot element de construcció, que expressat en el projecte i per a cada tipus d'element, no excedeix d'un interval de cota respecte del terreny natural. Els paràmetres que el defineixen són:

- Amplada de la franja, que es funció de l'importància de l'element de construcció implicat.
- Interval de cota respecte del terreny natural, que és funció de la seva adaptabilitat.

S'estableixen quatre elements jerarquitzats de construcció, de major a menor:

| Element de construcció         | Amplada franja (m) | Interval de cota (m) |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1) Edifici                     | 2,00               | de +1,00 a -2,00     |
| 2) Tanca de vial               | 3,00               | de +0,80 a -0,80     |
| 3) Tanca veïnal                | 1,00               | de +0,80 a -0,80     |
| 4) Element explanació de jardí | il·limitada        | de +1,00 a -2,00     |

#### **Art. 23.- Patis de llum i ventilació**

Són espais no edificats, situats a l'interior del volum d'edificació i destinats a obtenir llum i ventilació d'alguna dependència de l'edifici.

Les seves dimensions mínimes en superfície seran:

- Fins a una alçada de 6,00 m-----4,00 m
- Fins a una alçada de 10,00 m--- -----6,00 m

Als efectes de dimensions dels patis, no es computaran els elements construïts sobre l'alçada reguladora.



Els llums rectes de les dependències, mesurats normalment a la façana del pati, al eix de cada forat, des d'aquesta fins al mur més proper no seran inferiors a 3,00 m.  
No es permetran estrangulacions que donin lloc a dimensions inferiors a 1,00 m.

#### Zona d'habitatge unifamiliar aïllat (clau 7a)

#### **Art 29.- Tipus d'ordenació**

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

#### **Art. 30.- Ús**

L'ús serà el d'habitatge unifamiliar.

#### **Art.31.- Superfície mínima de parcel·la**

Cada parcel·la, per tenir la condició d'edificable, tindrà una superfície mínima de 400 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 32.- Longitud mínima de façana**

Cada parcel·la tindrà una longitud mínima de façana de 15 m donant a un vial rodat.

#### **Art. 33.- Alineacions a vial.**

La separació de l'edificació a les alineacions de vial, excepte quan donin a un vial d'ús exclusivament per a vianants, serà com a mínim de 6 m.

La separació de l'edificació a les alineacions de vial quan donin a un vial d'ús exclusivament per a vianants, serà com a mínim de 3 m.

La separació de l'edificació als límits veïnals serà com a mínim de 3m

La separació entre edificis dins d'una mateixa parcel·la serà com a mínim igual a la menor de les alçades dels edificis que separa.

#### **Art. 34.- Ocupació màxima**

L'ocupació màxima de cada parcel·la serà d'un 40% de la seva superfície.

#### **Art. 35.- Alçada reguladora**

L'alçada reguladora de l'edificació serà de 7 m, corresponents a Planta Baixa, Planta pis i golfes.

#### **Art. 36.- Edificabilitat neta**

L'edificabilitat neta és de 0,91 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl



#### **Art. 37.- Coberta**

El pendent màxim de les cobertes serà d'un 30%

Els ràfecs no podran tenir una volada superior a 60 cm

L'arrencada de la coberta es produirà coma a màxim 0,45 m del darrer forjat immediatament inferior, mesurats en el pla de façana corresponent

Dins el volum determinat per les vessants d'aquesta coberta, sols podran construir-se, fumerals, antenes i els elements imprescindibles de les instal·lacions; els altres volums tècnics no podran sobresortir de la coberta.

#### **Art. 38.- Garatges.**

Es permet la construcció soterrada de garatges en substitució de terres amb una superfície màxima de 30 m<sup>2</sup> i alçada màxima de 3,50 m, sense necessitat de separar-se de les alineacions de vials, ni dels límits veïnals.

#### **Art. 39 .- Tanques d'alineació de vial:**

La part massissa no podrà excedir de 0,80 metres per sobre del seu terreny modificat, i la part calada i/o vegetal fins a cobrir l'alçada de 1,80 m. En el cas de que, com a conseqüència de l'aplicació de l'Article 17 d'aquestes ordenances, existeixi una construcció massissa de més de 0,80 m per sobre del terreny natural, la tanca per sobre del terreny modificat tindrà que ser tot el calat i/o vegetal.

#### **Art. 40.- Tanques veïnals:**

La part massissa no podrà excedir de 0,80 m sobre el seu terreny modificat, i la part calada i/o vegetal fins a cobrir l'alçada de 1,80 m. En el cas de que, com a conseqüència de l'aplicació de l'esmentat article 17, existeixi una construcció massissa de més de 0,80 m per sobre del terreny natural la tanca per sobre del terreny modificat tindrà que ser calat i/o vegetal.

#### **Art. 41.- Condicions referents a l'arbrat:**

L'arbrat existent en la superfície dels solars que da sotmès a manteniment i conservació, exceptuen les superfícies ocupades per l'edificació i els seus accessos, si bé en aquests els arbres hauran d'esser trasplantats o reposats del mateix tipus en un altre lloc del solar.

Es obligatori assolir la densitat d'un arbre per cada 25 m<sup>2</sup> de solar o ocupat.

S'intentarà que els arbres siguin autòctons, considerant com a tals els relacionats en l'annex corresponent de les NN.SS. de Vilassar de Dalt. Igualment podran ésser del tipus recomanats en el mateix annex, en les seves variants de creixement ràpid, mig i lent.

Un 50% dels arbres haurà d'ésser de creixement ràpid i el 50% restant serà de creixement mig o lent. Hauran de combinar-se arbres de fulla caduca amb arbres de fulla perenne.



**Art. 42.- Modificació de la parcel·lació:**

La parcel·lació del present Pla podrà ser modificada, mitjançant la redacció del corresponent Projecte de Modificació de Parcel·lació, i la subsegüent obtenció de Llicència municipal, sempre que les noves parcel·les obtingudes mantinguin les condicions geomètriques mínimes, d'ordenació i d'us adoptades en aquestes Ordenances Reguladores.

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la Normativa de les Normes Subsidiàries, sobretot pel que fa a l'habitatge unifamiliar aïllat.

MARÇ 2013



## **QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES**

### **Tipus d'ordenació:**

- Edificació aïllada (habitatges voltats de jardí).

### **Usos admesos:**

|   |
|---|
| <b>Normativa vigent</b>                                   |
| Article 33 de les ordenances del PP habitatge unifamiliar |

### **Condicions de la parcel·lació i l'edificació.**

| <b>Paràmetre</b>   |                             | <b>Normativa vigent</b>   |
|--|-----------------------------|---|
| Superfície mínima parcel·la  |                             | 400 m <sup>2</sup>  |
| Façana mínima parcel·la  |                             | 15 m  |
| Ocupació   |                             | 40 %  |
| Edificabilitat   |                             | 0'91 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl  |
| Distàncies a límits de parcel·la   | Carrer                      | 6 m   |
|  | Lateral                     | 3 m   |
|  | Posterior                   | 3 m   |
| A.R.M.   |                             | 7 m   |
| Nombre màxim de plantes sobre rasant   |                             | PB + 1 pis + golfes   |
| Punt d'aplicació A.R.M.  |                             | paviment de la planta baixa   |
| Volum sobre l'alçada reguladora generat pels pendents de la coberta  |                             | pendent màxim 30% recolzat a l'ARM sobre les línies de façana i com a màxim a 45 cm del darrer forjat |
| Construcció de garatges en substitució de terres. (Sense necessitat de separació de les partions ni del carrer, amb independència de les construccions aux.). Art. 38 de les ordenances del PP | Sostre màxim                | 30 m <sup>2</sup>   |
|  | Alçada màx.                 | 3'5 m   |
| Adaptació topogràfica del terreny (moviment de terres), segons amplada de franja i interval de cota. Art. 17 de les ordenances del PP  | edifici                     | +1'00<br>-2'00  |
|  | tanques de vial i veïnat    | +0'80<br>-0'80  |
|  | element explanació de jardí | +1'00<br>-2'00  |
| Alçada lliure mínima planta  |                             | 2'50 m  |



## Pla Parcial 11 "Can Nolla"

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 20 de Gener del 1995.

El Pla Parcial de Can Olla segons les NN.SS. de Vilassar de Dalt en el seu article 153 preveu en el sector 11 l'ubicació de les següents zones:

- Viari
- Equipaments
- verd públic
- Sòl privat

Aquest Pla Parcial, complint amb els estàndards màxims i les cessions mínimes establertes per l'article 153, té la següent fitxa de característiques:

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Superfície      | 86.240 m <sup>2</sup>               |
| Edificabilitat  | 0,26 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Densitat        | 11 hab./ha                          |
| Núm. Habitatges | 94 habitatges                       |

| Categoria           | Percentatge | Superfície            |
|---------------------|-------------|-----------------------|
| Viari               | 20%         | 17.248 m <sup>2</sup> |
| Verd públic         | 30%         | 25.872 m <sup>2</sup> |
| Equipaments         | 6%          | 5.174 m <sup>2</sup>  |
|                     |             |                       |
| Sòl privat (Zona 7) | 44%         | 37.946 m <sup>2</sup> |



## **NORMATIVA**

### **6.1 Disposicions de caràcter general.**

El present Pla Parcial s'adapta a la normativa de caràcter general de les NN.SS. de Planejament de Vilassar de Dalt i també a la seva terminologia.

### **6.2 Classificació del Sòl**

El sòl objecte de planejament es qualificat com sòl apte per urbanitzar i queda qualificat en els següents sistemes i zones:

- Sistema local d'espais lliures públics  
Jardins Públics.
- Sistema local d'equipaments  
Equipaments.
- Sistema local de xarxa viària (vials)
- Zona 7. Habitatge unifamiliar aïllat  
Sòl privat.

El sòl urbanitzable del sector nº 11, objecte del present Pla Parcial, passarà a ser sòl urbà amb l'execució de les obres que es defineixin en el pertinent Projecte d'Urbanització i amb l'acompliment de les obligacions del propietari.

### **6.3 Normativa d'edificació**

#### **6.3.1. Sistema local d'espais lliures**

La normativa és la que determinen les NN. SS. (articles 44 i 45)

#### **6.3.2. Sistema local d'equipaments**

Son d'aplicació els articles 46, 47, 48 i 49 de les NN. SS.

#### **6.3.3. Zona 7- Habitatge unifamiliar aïllat**

Ordenació de l'edificació i us: Habitatge unifamiliar aïllat.

L'alçada reguladora màxima serà de 7m.

La parcel·la mínima serà de 400 m2.

Els altres paràmetres d'edificació els determinarà el Pla Parcial segons els paràmetres establerts en els apartats anteriors.

La normativa referent a la zona 4 del Sòl Urbà pot ser indicativa i orientativa per a la redacció de cada Pla Parcial en funció de les parcel·les mínimes que s'estableixin. En qualsevol cas, s'haurà d'incloure el contingut de l'article 117 d'aquesta normativa.

- Índex d'edificabilitat : 0,6 m2/m2
- Superfície mínima de parcel·la : 400 m2
- Ocupació màxima : 30%
- Façana mínima : 15 m
- Alçada reguladora màxima 7 m Pb + 1 Pis + golfes





- Separacions de l'edifici principal:
  - 6m al carrer
  - 3m als laterals, fons, passatges i zones verdes.
  - 5m entre les edificacions d'una mateixa parcel·la.
- Garatges: En tot l'àmbit del Pla Parcial queda establerta l'obligatorietat de construcció de garatge en soterrani o planta baixa a raó de una plaça per habitatge. El pendent màxim de la coberta serà del 30% i l'arrencada de la mateixa es produirà com a màxim a 0,45 m del darrer forjat. Els usos admesos son els que les NN.SS. estableixen.
- Construccions auxiliars: S'autoritza l'edificació de garatges amb substitució de terres sense necessitat de separar-se de les particions ni del carrer, amb una superfície útil màxima de 30 m<sup>2</sup>, i una alçada de 3,5 m.

Es podran ajuntar les edificacions amb porxos o pèrgoles.

S'admet la construcció de piscines i barbacoes en els espais lliures en les condicions que descriu l'article 90 de les NN.SS. Les parets de tanca o tanques no podran tenir més de 0,8 de material opac. La resta fins a 1,80 m serà en forma de gelosia o bardissa. En cas de necessitar un mur de contenció aquest serà com a màxim de 3 m d'alçada.

Condicions referents a l'arbrat: Article 117.

L'arbrat existent en la superfície dels solars queda sotmès a manteniment i conservació, exceptuant les superfícies ocupades per l'edificació i els seus accessos, si bé en aquests els arbres hauran d'esser trasplantats o reposats del mateix tipus en un altre lloc del solar.

Es obligatori assolir una densitat d'un arbre per cada 25 m<sup>2</sup> del solar no ocupat.

S'intentarà que els arbres siguin autòctons, considerat coma tals els relacionats en l'annex corresponent de les NN.SS. Igualment podran ser del tipus recomanat en el mateix annex, en les seves variants de creixement ràpid, mig, i lent.

Un 50% dels arbres haurà de ser de creixement ràpid i el 50% restant de creixement mig o lent.

Hauran de combinar-se arbres de fulla caduca amb arbres de fulla perenne.

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la Normativa de les Normes Subsidiàries.



## **QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES**

### **Tipus d'ordenació:**

- Habitatge unifamiliar aïllat Zona 7

### **Usos admesos:**

| <b>Zona</b>  | <b>Ús admès</b>   |
|--|---|
| Zona 7<br>Habitatge unifamiliar aïllat<br><br>(Art. 6.3.3 de la Normativa del Pla Parcial) | Habitatge unifamiliar (s'admet la construcció d'habitatges aparellats, sempre i quan es situïn sobre la superfície equivalent a dues parcel·les mínimes i es presenti un projecte conjunt de composició unitària dels dos habitatges), comunitari, comercial limitat a planta baixa, magatzem i industrial limitat a planta baixa a la categoria primera, garatges limitats als de caràcter particular, amb una superfície màxima de 50 m <sup>2</sup> .<br>Tots els usos propis del sistema d'equipaments.<br>(Zona 7 de les NNSS) |

### **Condicions de la parcel·lació i l'edificació:**

| <b>Paràmetre</b>  | <b>Normativa vigent</b>   |                   |
|---|---|-------------------|
| Superfície mínima parcel·la   | 400 m <sup>2</sup>  |                   |
| Façana mínima parcel·la   | 15 m  |                   |
| Ocupació  | 30 %  |                   |
| Edificabilitat  | 0'6 m <sup>2</sup> sostre/ m <sup>2</sup> sòl   |                   |
| Distàncies a límits de parcel·la  | Carrer  | 6 m               |
|   | Lateral   | 3 m               |
|   | Posterior   | 3 m               |
| Distàncies entre edificis d'una mateixa parcel·la   | 5m  |                   |
| A.R.M.  | 7 m   |                   |
| Nombre màxim de plantes sobre rasant  | PB + 1 pis + golfes   |                   |
| Punt d'aplicació A.R.M.   | Paviment de la planta baixa   |                   |
| Volum sobre l'alçada reguladora generat pels pendents de la coberta<br>Construcció de garatges en substitució de terres.<br>(Sense necessitat de separació de les partions ni del carrer, amb independència de les construccions aux.). | Pendent màxim 30% recolzat a l'ARM sobre les línies de façana i com a màxim a 45 cm del darrer forjat | 30 m <sup>2</sup> |
|   | Sostre màxim  | 3'5 m             |
| Alçada lliure mínima planta   |   | 2'50 m            |



### Façanes (testers):

- Zona 8.

Els testers vistos es tractaran amb els mateixos materials que la façana principal.

### Tanques:

#### **Normativa vigent**

Tanques davant dels espais públics: Murs d'obra vista, arrebossats i pintats o amb pedra natural.  
Alçada màxima opaca: 80 cm.  
En els límits posteriors pot arribar a 1'80 m amb gelosia o bardissa.  
En cas de mur contenció, serà com a màxim de 3m d'alçada.

### Arbrat:

#### **Normativa vigent, art. 117**

L'arbrat existent en la superfície dels solars queda sotmès a manteniment i conservació.

En les superfícies ocupades per l'edificació i els seus accessos, els arbres hauran d'esser trasplantats o reposats del mateix tipus en un altre lloc del solar.

Es obligatori assolir una densitat d'un arbre per cada 25 m<sup>2</sup> del solar no ocupat.

S'intentarà que els arbres siguin autòctons, considerat coma tals els relacionats en l'annex corresponent de les NN.SS.

Un 50% dels arbres aura de ser de creixement ràpid i el 50% restant de creixement mig o lent.  
Hauran de combinar-se arbres de fulla caduca amb arbres de fulla perenne.



## Pla Especial de Reforma Interior del sector de “La Tela”.

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 7 de Octubre del 2004.

El Pla Especial de Reforma Interior del sector de “La Tela” està contingut en les NN. SS. de Vilassar de Dalt en l'article 133, com a sector de desenvolupament en sòl Urbà.

Per mitjà de la Modificació Puntal 19, continguda al Text Refós de les NN.SS. de Vilassar de Dalt, s'exclou de l'àmbit del PERI de La Tela els dos grups de parcel·les situades a les cantonades del carrer Vidal i Barraquer amb el carrer Moreno i amb el carrer Canyamars, amb una superfície total de 765,54 m<sup>2</sup>.

Com a conseqüència aquest Pla Especial de Reforma Interior té la següent fitxa de característiques:

|                |  |
|----------------|--|
| Superfície     | 4.841,36 m <sup>2</sup>                  |
| Edificabilitat | 1 m <sup>2</sup> st / m <sup>2</sup> sòl |

| Categoria            | Percentatge                                  | Superfície              |
|----------------------|--|-------------------------|
| Viari                | 1,77%  | 82,84m <sup>2</sup>     |
| Verd públic          | 25 %   | 1.188,12 m <sup>2</sup> |
| Equipaments          | 5,23%  | 259,59 m <sup>2</sup>   |
|                      |  |                         |
| Sòl privat (Clau 6b) | 68%  | 3.310,81 m <sup>2</sup> |
| Verd privat          | 1.219,39 m <sup>2</sup> (37% del sòl privat) |                         |
| Sostre edificable    | 4.841,36 m <sup>2</sup> st                   |                         |

L'àmbit de la Tela compren la illa formada pels carrers Canyamars, Murillo, Manuel Moreno i Vidal i Barraquer



## **PROPOSTES DEL PLA ESPECIAL**

El PERI recull les propostes ja esmentades de les NN.SS. de manera que resta inalterat el concepte bàsic que les inspira. No obstant això, s'han introduït precisions de detall que es relacionen tot seguit:

- Es crea un gran espai públic, estrictament de vianants, destinat a plaça, amb l'equipament necessari per a possibilitar-ne un ús adequat per part de la població. L'accés a aquesta plaça des del carrer Vidal i Barraquer es projecta com una rampa escalonada que salva un desnivell aproximat d'1,50 m, oferint una magnífica perspectiva amb la façana de la fàbrica al fons. La plaça s'obre al front cap el carrer Murillo i, a la dreta, cap al carrer Canyamars mitjançant passatges de vianants, integrant-se així favorablement en la xarxa viària per a vianants de la zona.
- L'edifici de la fàbrica "La Tela" es manté en la major part, delimitant la plaça i constituint la seva façana emblemàtica.
- La delimitació lateral de la plaça respecte dels edificis privats destinats a habitatges s'obté mitjançant la disposició d'unes franges d'espai lliure privat, (de domini privat i ús públic) sense separació física amb la plaça; a excepció de la tanca que es disposa en el primer tram dels laterals d'accés a la plaça des del c/ Vidal Barraquer; tot amb la finalitat de que en la delimitació visual de la plaça tinguin preponderància les façanes.
- Es manté la palmera existent dintre del marc d'aquesta plaça i es proposa un esbós d'ordenació de la mateixa.
- S'edifica el sector mantenint la tipologia de casc antic, però deixant suficients espais lliures d'edificació destinats a verd privat i garantint, així, una densitat baixa.

### **Determinacions específiques del Pla Especial.**

L'edifici de la fàbrica "La Tela" es manté en la major part, però retallant-ne una part (plànol 05.1, 05.3). Es respectarà rehabilitant-la si cal, la façana amb el rellotge i les seves característiques actuals; deixant l'interior de l'edifici per a equipaments públics promoguts per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt. En el sector de l'edificació més propera al carrer Canyamars es proposarà la modificació del pendent de la teulada per tal d'alliberar la vista d'aquells.

L'edifici corresponent a l'antiga fàbrica amb la façana al carrer Manuel Moreno serà objecte de les següents consideracions:

- Es permet el seu enderrocament total. La nova edificació conservarà la volumetria de l'enderrocada i mantindrà una disposició de buits i aparença dels mateixos similars a les dels existents actualment, adaptant-los si cal a l'ús intern del nou edifici.
- El cos edificat actualment a la tercera planta es repararà, mantenint la seva volumetria, per tal de preservar les condicions estètiques de l'àmbit que ocupa respecte del carrer Manuel Moreno. L'aprofitament en quant a sostre edificable serà el que li correspongui per l'aplicació de les ordenances d'edificació d'aquest Pla o en defecte les de les NN.SS. El sostre que en resulti no es comptabilitzarà dintre de l'aprofitament general del sector previst a les NN.SS., considerant-se sostre addicional justificat per la finalitat que aconsella mantenir l'esmentat cos.
- Es reserva l'ús privat del subsòl en la zona del vial de vianants que enllaça la plaça amb el carrer Murillo, comunicant entre ells els aparcaments del bloc paral·lel al carrer Murillo i el del que dona façana a la plaça i simplificant-ne els accessos. La reserva afecta el dit vial en la part que limita amb les parcel·les 1 i 2.



## **NORMATIVA**

### **Ordenació de l'edificació.**

El tipus d'edificació és el d'edificació segons alineacions de façanes. L'edificació serà contínua o discontinua, respectant els gal·libs establerts (plànol 05). Els blocs amb façana a la plaça se separaran de l'espai públic mitjançant una franja de sòl lliure privat de 0,0 m d'amplària.

### **Usos.**

S'admeten tots els usos especificats a l'article 54 de les NN. SS. de Vilassar de Dalt, excepte:  
comercial de més de 200 m<sup>2</sup>  
recreatiu  
càmping caravàning  
extractius  
agrícola i ramader  
industrial en categoria superior a segona (segons NN.SS.)

### **Condicions d'edificació.**

Les alineacions de vial al carrer Murillo l'alineació es corregeix adaptant-la a la prolongació de l'existent a la cantonada d'aquest carrer amb el de Manuel Moreno.

Les alineacions de façana coincideixen en el cas de façana a carrer amb l'alineació de vial; si la façana dona a la plaça, es retirarà 3,00 m, produint-se una franja de sòl lliure privat.

Patis de llum i ventilació són espais no edificats, situats a l'interior del volum d'edificació i destinats a obtenir llum i ventilació d'alguna dependència de l'edifici.

Les seves dimensions mínimes en superfície seran:

Fins a una alçada de 6,00 m-----4,00 m

Fins a una alçada de 10,00 m--- -----6,00 m

Als efectes de dimensions dels patis, no es computaran els elements construïts sobre l'alçada reguladora.

Els llums rectes de les dependències, mesurats normalment a la façana del pati, al eix de cada forat, des d'aquesta fins al mur més proper no seran inferiors a 3,00 m.

No es permetran estrangulacions que donin lloc a dimensions inferiors a 1,00 m.

L'alçada lliure de les plantes es l'existent entre el paviment acabat i el sostre i no serà en cap cas inferior a 2,50 m.

L'alçada reguladora màxima es fixa en Planta Baixa i pis, equivalent a 7,50 m. els punts d'aplicació vénen grafiats (plànol 05) així com els gal·libs màxims. En el cas de l'edifici del C/ Manuel Moreno preval com alçada reguladora l'existent.

Sobre l'alçada reguladora es podrà construir el volum comprès en el diedre generat pels pendents de coberta a dues aigües recolzada a l'alçada reguladora màxima sobre la línia d'ambdues façanes. La coberta tindrà un pendent màxim del 30%.

Sobre el diedre definit en l'epígraf anterior sols podran construir-se fumerals i antenes. Els volums tècnics no podran sobresortir del diedre.

S'admetran golfes habitables com ampliació de l'habitatge inferior, sense envair els 3 primers metres, comptats des de la projecció en planta de la façana, que es podran destinar a terrassa. La barana del terrat que resulti de l'aplicació d'aquest criteri tindrà una alçada màxima d' 1,00 m i haurà de ser



calada. Els materials i composició d'aquesta barana s'hauran d'adaptar a les preexistències del propi carrer per tal d'aconseguir una certa uniformitat. A efectes del còmput de sostre edificat, es considerarà una alçada lliure mínima de 1,90 m.

La llargària de façana es dedueix de plànol 05. En cas de subparcel·lacions o divisió de les parcel·les originals, la descomposició es pot fer en unitats de llargària mínima de 5,00 m i màxim de 9,00 m.

La profunditat màxima edificable ve definida en el plànol 05. A les parcel·les 2 i 3, en el pati interior lliure, s'ha agrupat l'edificació auxiliar permesa segons l'epígraf següent, incorporant-la a la planta baixa en forma de franja de 2,00m d'amplària. En els espais lliures privats es permetrà l'ocupació en planta soterrani per a aparcament o serveis, a partir d'una profunditat màxima de la planta, comptada des de l'alineació de façana a espai públic, de 15,50 m.

Les mitgeres si queden vistes, han d'esser tractades coma façanes. No s'admeten envans pluvials que no siguin de planxes llises i planes

Les tanques de les parcel·les veïnes no podran superar l'alçada de 2,00m opacs respecte del terreny més alt dels dos solars als quals serveixen la separació.

Les tanques de les parcel·les respecte de la plaça es formaran mitjançant una part opaca de 0,60 m d'alçada, completada fins a 1,50 m amb elements calats.

Es prohibeixen els cossos i elements sortints de l'alineació de façana, llevat de cornises i ràfecs de coberta no superior a 0,45 m. Respectant la composició de façanes, es podrà autoritzar la construcció de balcons amb baranes calades i una volada màxima equivalent al 10% de l'amplada del carrer, o 60 cm.

#### **Aparcaments.**

En els projectes d'edificació es preveurà, com a mínim, una plaça d'aparcament per habitatge.

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la Normativa de les Normes Subsidiàries.



## Pla Especial de Millora Urbana del sector "Plaça del Teatre i Can Mañé".

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 7 de Octubre del 2004.

El Pla Especial de Millora Urbana del sector "Plaça del Teatre i Can Mañé" recull i modifica el PERI 4 de Can Mañé i el PEMU 1 Plaça del Teatre continguts en aquestes NN. SS. en l'article 133.

Aquest Pla Parcial té la següent fitxa de característiques:

|                |             |
|----------------|-------------|
| Superfície     | 7.673,51 m2 |
| Edificabilitat | 0,47 m2/m2  |

| Categoria                | Perecentatge | Superfície    |
|--------------------------|--------------|---------------|
| Viarí i aparcaments      | 12,87%       | 987,98 m2     |
| Vial C/Font de la Teula  | 7,78%        | 597,31 m2     |
| Verd públic              | 17,99%       | 1.380,65 m2   |
| Equipaments              | 4,61%        | 353,86 m2     |
| Equipaments o Zona Verda | 16,25%       | 1.247,25 m2   |
|                          |              |               |
| Sòl privat (Clau 6b)     | 40,48%       | 3.106,45 m2   |
| Sostre edificable        |              | 6.392,3 m2 st |

(Modificat per l'Acta aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 17 de desembre del 2003.)





## **NORMATIVA**

### Determinacions per als sistemes.

#### **Sistema viari**

La xarxa viària definida en aquest Pla, s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols d'urbanització d'aquest planejament derivat.

#### **Sistema d'espais lliures i jardins (zona verda)**

Són els terrenys destinats a zones verdes i parcs urbans, la titularitat dels quals és pública. No es permetrà cap mena de construcció, excepció feta de les relacionades amb el seu ús de jardí i espai lliure públic i amb la xarxa elèctrica del sector de millora urbana. En tot cas, tindran una alçada màxima de 4 metres i una ocupació inferior al 5%.

#### **Sistema d'equipaments**

Està constituït pels terrenys destinats a equipaments, compatibles amb l'ús residencial, de caràcter local i municipal. Es defineixen dos tipus d'equipament:

-L'equipament amb ús d'aparcament de vehicles.

Aquest tipus d'equipament només és edificable amb les mateixes condicions que les previstes pel sistema d'espais lliures i jardins. Està destinat a l'aparcament de vehicles de motor en l'anomenada Plaça del teatre.

-L'equipament amb ús cultural, social o educatiu.

Aquest tipus conforma la resta dels equipaments del sector de millora urbana. Pertany aquest ús, a més a més del sòl situat al costat del Teatre de la Massa, l'Edifici de la Força i la nau de l'antiga fàbrica de can Mañé, situada amb front del carrer Baixada de la Teula, les quals estan edificades en l'actualitat i cal conservar pel seu valor patrimonial.

-El sòl situat al costat del teatre es podrà edificar el 100% de la superfície en PB + 1 i es permetrà edificar un 30% d'aquesta superfície per a elements de comunicació i instal·lacions sense superar l'alçada actual del Teatre.

-En el sòl annex a l'edifici de la força i la nau antiga, es podrà edificar el 100% de la seva superfície en Planta Baixa de manera que sigui possible l'ús públic de la seva coberta. Es permetrà edificar amb alçada PB + 3 el 10% de la superfície per a elements de comunicació i instal·lacions sense detriment de l'habitabilitat dels habitatges continguts.

L'ajuntament podrà disposar de la manera que estimi més oportuna del sòl destinat a equipament públic.



## Determinacions per a la zona Residencial Plurifamiliar

### **Tipus edificatori.**

Edificació en bloc d'habitatges, desenvolupats en volumetria específica d'acord amb els plànols d'aquest planejament, amb un sostre edificable total de 6.149,6 m<sup>2</sup>.

Els habitatges són plurifamiliars, amb baixos que poden ser destinats a comercial i serveis i, també, a ús d'habitatge i garatge; o a qualsevol dels altres usos determinats en aquest Pla de millora Urbana. També, s'admetran els usos comercials i de serveis en la primera planta pis, del bloc de l'edifici plurifamiliar situat amb front al carrer baixada de la Font de la Teula, en la cantonada amb la Plaça del Teatre.

### **Parcel·lació.**

La parcel·lació proposada és la que s'indica en el plànol parcel·lari de la documentació gràfica. Així i tot, es permetrà la subdivisió de les parcel·les, sempre i quan es compleixin les condicions següents:

- La façana a la via Pública dels blocs lineals sigui com a mínim de 13,5 m.
- La parcel·la mínima serà de 220 m<sup>2</sup> de superfície.

### **Tipus d'ordenació de l'edificació.**

L'ordenació serà l'edificació volumètrica específica, d'acord amb el plànol corresponent de la documentació gràfica.

### **Del projecte de les edificacions.**

El projecte de les edificacions de cadascuna de les parcel·les qualificades com a plurifamiliars serà unitari. En el supòsit que s'hagués de subdividir alguna parcel·la, es redactarà un esquema ordenador de façanes amb la finalitat de regular-ne la unitat compositiva, la proporció i el ritme de cossos sortint, la continuïtat dels ràfec si d'assolir una uniformitat amb els materials.

### **Línia de façana.**

No es defineix alineació obligatòria, l'edificació es definirà per gàlib edificatori.

### **Gàlib edificatori.**

El gàlib edificable màxim es defineix en els plànols d'ordenació: Proposta Volumètrica I i II d'aquest Pla de millora Urbana.

**Fondària edificable màxima.** L'edificació cal que estigui dins el gàlib edificatori, per tant no hi ha definida fondària edificable.



### Pla de referència.

El Pla de referència es defineix com el pla horitzontal teòric, a partir del qual se situarà la cota de la planta baixa i s'amidarà l'alçada reguladora màxima. El pla de referència se situarà sobre la cota de la vorera en el punt mitjà de cada parcel·la. S'admet l'agrupació de parcel·les amb un únic projecte constructiu, permetent-se en aquest supòsit, situar el Pla de referència per a cada parcel·la o també sobre la cota de vorera en el punt mitjà de les parcel·les agrupades.

### Alçada reguladora.

L'alçada reguladora màxima, així com el nombre de plantes, amidats a partir del pla de referència, s'estableixen en el plànol corresponent de la documentació gràfica.

En el seu defecte, l'alçada reguladora que correspongui al nombre de plantes admesa serà la següent:

|      |         |
|------|---------|
| PB   | 4,00 m  |
| PB+1 | 7,50 m  |
| PB+2 | 11,00 m |
| PB+3 | 14,50 m |
| PB+4 | 18,00 m |

### Alçaries útils mínimes.

Les alçaries útils mínimes per a aquesta zona, són les següents:

- Per habitatge és de 2,55 m. En general i de 2,20 m. En corredors, distribuïdors, serveis higiènics, rentador, cambres d'emmagatzematge
- Per soterrani de 2,20 m.
- Per planta baixa comercial o de serveis, de 2,80 m.

### Planta soterrani.

Es permet un nombre lliure de plantes soterranis. L'edificabilitat de les plantes soterranis no computarà en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

### Planta Baixa.

La cota de paviment de la planta baixa es podrà situar com a màxim entre dos plans situats a 1,50 m per sobre i 1,50 m per sota del pla de referència.

### Coberta.

Les cobertes seran inclinades excepte la servitud destinada a Mirador que serà necessàriament plana. L'espai interior de la coberta podrà destinar-se a golfes habitables sempre i quan formin part dels habitatges situats a la planta immediatament inferior a aquesta. La seva ocupació màxima en planta serà del 50 % i no comptarà en el càlcul de l'edificabilitat. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta. Les obertures de ventilació i il·luminació s'adaptaran als pendents de la coberta.

La coberta tindrà el 30 % de pendent màxima i les obertures s'adaptaran a la pendent.



### **Cossos sortints.**

Es permeten cossos sortints oberts i tancats en les plantes pis. Podran ocupar (la suma dels dos tipus de cossos sortints) el 40 % de la façana amb un vol màxim de 0,9 m i de 1/16 de l'amplada del carrer o espai públic on doni la façana. En cap cas aquests cossos tindran una amplada superior a 1,50 m.

### **Vol de ràfec**

Serà de màxim 0,60 m.

### **Garatges.**

S'hauran de situar a la planta soterrani. També, poden situar-se ocupant part de la planta baixa dels edificis

### **Baranes.**

Les baranes de les terrasses podran ser massisses o del tipus reixa metàl·lica, l'alçada mínima serà d'1,05 m. La separació entre terrasses veïnes podrà, també, ser metàl·lica o bé massissa.

### **Baixants.**

Els baixants d'aigües pluvials corresponents a la coberta inclinada podran anar vistos. Però seran metàl·lics i especialment protegits a la Pb.

### **Comptadors.**

Si es col·loquen els comptadors a la façana, hauran de situar-se encastats als paraments massissos d'aquesta, sense que sobresurtin de l'alineació de l'edificació.  
El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de façana.



## Usos.

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| En planta pis només es permet | Habitatges           |
|                               | Oficines             |
|                               | Comercial            |
|                               | Sociocultural        |
|                               | Restauració i bar    |
|                               | Recreatiu            |
| En planta baixa               | habitatges           |
|                               | oficines             |
|                               | comercial            |
|                               | sòcio-cultural       |
|                               | públic-administratiu |
|                               | esportiu             |
|                               | restauració i bar    |
|                               | recreatiu            |
|                               | tècnic assistencial  |
|                               | garatge              |
| En planta soterrani           | garatge              |
|                               | instal·lacions       |

## Servitud d'ús públic

S'estableix una servitud d'ús i ocupació pública de la coberta de la part del bloc d'habitatges grafiada en els plànols de la documentació gràfica d'aquest pla, en un a superfície de 215,95 m<sup>2</sup>.

La servitud està destinada a mirador, formant un espai a continuació de la Plaça del teatre.

La part de la coberta de l'edifici d'habitatges objecte d'aquesta servitud, imposada pel planejament, haurà de ser plana, és a dir, en forma de terrat.

L'ajuntament de Vilassar de Dalt serà responsable de l'adequat manteniment de la coberta i de la seva reposició en el supòsit de malmetre's aquesta; la qual cosa haurà de fer íntegrament al seu càrrec. Així mateix, l'ajuntament vetllarà perquè en l'exercici de l'ús públic admès per aquesta servitud, no es creï cap molèstia als residents dels habitatges del bloc on es constitueix la servitud. En el supòsit de conflicte, prevaldrà l'interès de la no pertorbació o molèstia dels habitatges, per sobre del gaudiment d'aquest espai d'ús públic, establert sobre titularitat privada.



## Determinacions per a la zona Residencial Vinculada.

### **Tipus edificatori**

Correspon a aquesta zona els darreres de les parcel·les d'habitatges unifamiliars en filera, propis del casc antic del municipi de Vilassar de Dalt. L'edificació permesa en aquest tipus de sòl es vincula amb la prèvia agrupació amb la finca amb la qual s'afronta, situada fora de l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana. L'edificabilitat total ed de 242,70 m<sup>2</sup> de sostre en planta baixa.

La seva edificabilitat es preveu en planta baixa, amb ocupació total de la finca, per tal de millorar i rehabilitar les façanes dels darreres dels habitatges històrics que donen front a l'esmentada Plaça del Teatre.

Per aconseguir una imatge unitària i un control de l'espai públic de la Plaça del Teatre, es construirà una façana dins de l'àmbit públic de manera que les edificacions hauran obligatòriament d'adaptar-se a aquesta, façana que inclou el Projecte d'Urbanització annex a aquest PEMU.

La façana, de mòduls prefabricats, no permet recolzar per l'interior cap element constructiu del que a dins es faci. La façana en la seva part alta tindrà unes franges calades que no podran ampliar-se ni tapar-se.

### **Parcel·lació**

Els sòls qualificats amb a quest tipus de zona poden formar finca independent d'acord amb el límit de les parcel·les privades amb les quals afrontin i per tant, no tenen cap parcel·la mínima.

Així podran fer-se tantes segregacions de finques, com parcel·les privades amb les quals afrontin els terrenys qualificats amb aquesta zona. Tan mateix, quan el titular dominical d'aquesta zona, en qualsevol moment, sigui el mateix que el de la parcel·la privada amb la qual afronti, serà obligatòria l'agrupació d'ambdues.

Aquesta agrupació, quan coincideix el titular dominical, es durà a terme en la mateixa escriptura de segregació, és a dir, un cop segregada la finca qualificada d'aquesta zona, caldrà agrupar-la amb la finca situada en el sòl urbà exclòs de l'àmbit d'aquest PEMU, amb la qual s'afronta.

Tampoc s'estableix, cap tipus de façana mínima, doncs coincidirà amb la parcel·lació existent en el sòl urbà fora de l'àmbit del sector.

### **Ocupació de parcel·la**

Serà del 100 % de la seva superfície.

### **Del projecte de les edificacions**

Haurà d'adaptar-se a la façana ja construïda sense recolzar-se en aquesta

### **Gal·libs edificatoris**

El gal·lib coincideix amb la totalitat de la superfície del sòl privat de la parcel·la. Ocupació del sòl del 100%.



### **Alçada reguladora màxima i nombre de plantes**

L'A.R.M. es de 7,30 m, a comptar des de la rasant de la vorera de la Plaça de Teatre, a l'eix de la parcel·la fins al punt d'arrencada de la coberta de l'edificació. Equival només a Planta Baixa.

### **Soterranis**

Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis en la mateixa ocupació que la resta de l'edificació, es a dir, en la totalitat de la finca, sempre i quan la seva construcció no afecti a l'estabilitat de la façana.

A efectes de còmput de l'edificabilitat de l'habitatge, no s'inclouran les superfícies de la planta soterrani.

**Sostre edificable màxim:** 1,00 m<sup>2</sup> de sostre / m<sup>2</sup> de sòl.

### **Cobertes**

Seran planes i sense elements sortints, ni tan sols els tècnics. No es podrà tenir accés a la coberta excepte per a reparació. També està prohibit qualsevol ús o utilització de la coberta.

### **Comptadors**

S'hauran de situar bé als habitatges o bé a la part massissa de la tanca del carrer.

El projecte d'edificació estudiarà llur integració a la composició de la façana o bé al disseny de la tanca.

### **Usos admesos**

Annex de l'habitatge, eixida o pati, accés secundari.

No s'admet l'ús de garatge, ni es pot considerar aquesta edificació com a peça principal de l'habitatge ni estança pròpiament dita pel que fa al compliment de la Normativa d'Habitabilitat de l'Edificació.

### **Els baixants**

Es col·locaran per l'interior, sense poder ser vistos des de l'exterior.



### Determinacions per a la zona d'aparcament privat.

#### **Tipus edificatori**

El sòl qualificat amb aquesta zonificació, només es edificable en el subsòl del mateix, destinant-se a aparcament privat de vehicles de motor.

La superfície del PEMU ocupada per aquesta zonificació, és de 1.152,60 m<sup>2</sup>.

L'edificabilitat en subsòl objecte d'aquesta zonificació no computarà als efectes de l'edificabilitat permesa per aquest planejament.

#### **Parcel·lació**

La parcel·lació proposada és la que s'indica en el plànol parcel·lari de la documentació gràfica. Així i tot, es permetrà la subdivisió de dues parcel·les, sempre i quan es compleixin les condicions següents:

- Accés a vialitat independent.
- La parcel·la mínima serà de 500 m<sup>2</sup> de superfície.

#### **Tipus d'ordenació de l'edificació**

No s'admet l'edificació per sobre de la rasant establerta en els plànols d'aquest pla.

La totalitat de l'edificació haurà de ser en subsòl, llevat de les instal·lacions necessàries per a l'activitat de garatge, que s'hagin de situar en la superfície, com les sortides per a vianants, ascensors similars.

#### **Del projecte constructiu**

El projecte d'edificació en subsòl del garatge, haurà de tenir en compte l'ús públic d'espai lliure (Plaça urbana) a que s'ha de destinar la coberta.

#### **Gàl·lib edificatori**

Coincideix amb la totalitat de la superfície del sòl privat de la parcel·la, per la qual cosa el percentatge d'ocupació de sòl en planta soterrani, per a l'edificació privada, serà del 100%.

#### **Alçaries útils mínimes**

És de 2,20 m en planta soterrani.

#### **Planta soterrani**

Es permet un nombre lliure de plantes soterranis, i l'edificabilitat d'aquestes no computarà en l'edificabilitat permesa per aquest Pla.





## **Planta Baixa**

No s'admet l'edificació en planta baixa, llevat de les instal·lacions pròpies de l'aparcament en soterrani i les de l'ús públic en superfície. Per aquestes darreres seran d'aplicació es paràmetres i normes edificatòries previstes pel sistema d'espais lliures en aquestes ordenances.

## **Usos**

Només es permet l'ús de garatge i d'instal·lacions de planta soterrani.

## **Servituds d'ús públic**

Servitud d'ús i ocupació de tota la coberta de l'aparcament privat construït en soterrani, llevat de les instal·lacions necessàries situades en superfície.

La servitud estarà destinada a plaça i a espai lliure, d'ús comú i públic

La part de la coberta de l'aparcament privat en soterrani objecte d'aquesta servitud, imposada pel planejament, haurà de ser plana, és a dir, en forma de terrat o plaça.

L'ajuntament de Vilassar de Dalt serà responsable de l'adequat manteniment de la coberta i de la seva reposició en el supòsit de malmetre's aquesta; la qual cosa haurà de fer íntegrament al seu càrrec. Així mateix, l'ajuntament vetllarà perquè en l'exercici de l'ús públic admès per aquesta servitud, no es creï cap molèstia als residents dels habitatges del bloc on es constitueix la servitud.

En el supòsit de conflicte, prevaldrà l'interès de la no pertorbació o molèstia dels habitatges, per sobre del gaudiment d'aquest espai d'ús públic, establert sobre titularitat privada.

## Disposicions addicionals.

### **Programa funcional**

Les edificacions destinades a habitatges els serà d'aplicació les disposicions de la legislació vigent sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

### **Seguretat i higiene en el treball**

Es complirà la legislació vigent en matèria de seguretat i higiene en el treball, per a la construcció dels diferents edificis.

### **Superfície útil dels habitatges**

Els habitatges tindran una superfície útil mínima segons el seu programa funcional, d'acord amb la legislació vigent sobre el nivell d'habitabilitat objectiva exigida als habitatges.

Per tot allò que no fixi aquesta normativa es d'aplicació la Normativa de les Normes Subsidiàries.



## PLANS PARCIAIS

Compilació i síntesi dels paràmetres i les ordenances reguladores bàsiques i essencials del Plans Parciais aprovats per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona des de 1996:

### **Pla Parcial 2 “Can Silva”**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 19 de Juliol del 2000.

### **Pla Parcial 4 “La Fornaca II”**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 10 de maig del 1995.

### **Pla Parcial 6 “Vallmorena”**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 21 de Març del 2001.

### **Pla Parcial 7 “Can Tarrida”**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 18 de Juny del 2002.

### **Pla Parcial 8 “Can Sabates – Can Cabanyes”**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 3 de abril del 2003.

### **Pla Parcial 9. D'ordenació “Camp del Hermanos”.**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 20 de Gener del 1995.

### **Pla Parcial 11 “Can Nolla”**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 20 de Gener del 1995.

### **Pla Especial de Reforma Interior del sector de “La Tela”.**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 7 de Octubre del 2004.

### **Pla Especial de Millora Urbana del sector “Plaça del Teatre i Can Mañé”.**

Aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió del 7 de Octubre del 2004.